Le projet de jardin partagé en pied d'immeuble de logements sociaux : quelle mise en oeuvre adopter pour une inscription qualitative du jardin sur le patrimoine non bâti des bailleurs sociaux ?

Samuel Degasne

▶ **To cite this version:**

Samuel Degasne. Le projet de jardin partagé en pied d'immeuble de logements sociaux : quelle mise en oeuvre adopter pour une inscription qualitative du jardin sur le patrimoine non bâti des bailleurs sociaux ?. Sciences agricoles. 2014. dumas-01092567

HAL Id: dumas-01092567

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01092567

Submitted on 9 Dec 2014

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.

AGROCAMPUS OUEST

☑ **CFR Angers**

☐ **CFR Rennes**

Année universitaire : 2013 – 2014

Spécialité : Paysage

Spécialisation : Ingénierie des territoires

Mémoire de Fin d'Études

☑ d'Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage

☐ de Master de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage

☐ d'un autre établissement (étudiant arrivé en M2)

Le projet de jardin partagé en pied d'immeuble de logements sociaux : quelle mise en œuvre adopter pour une inscription qualitative du jardin sur le patrimoine non bâti des bailleurs sociaux ?

Par : Samuel DEGASNE

Soutenu à Angers le 21/11/2014

Devant le jury composé de :

Président : Hervé DAVODEAU

Maître de stage : Laurence BAUDELET

Enseignant référent : Fabienne JOLIET

Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS OUEST

Fiche de confidentialité et de diffusion du mémoire

Confidentialité :

☑ Non ☐ Oui si oui : ☐ 1 an ☐ 5 ans ☐ 10 ans

Pendant toute la durée de confidentialité, aucune diffusion du mémoire n'est possible[(1)].
A la fin de la période de confidentialité, sa diffusion est soumise aux règles ci-dessous (droits d'auteur et autorisation de diffusion par l'enseignant).
Date et signature du maître de stage[(2)] :

Droits d'auteur :

L'auteur[(3)] autorise la diffusion de son travail

☑ Oui ☐ Non

Si oui, il autorise

☐ la diffusion papier du mémoire uniquement(4)

☐ la diffusion papier du mémoire et la diffusion électronique du résumé

☐ la diffusion papier et électronique du mémoire (joindre dans ce cas la fiche de conformité du mémoire numérique et le contrat de diffusion)

Date et signature de l'auteur :

Autorisation de diffusion par le responsable de spécialisation ou son représentant :

L'enseignant juge le mémoire de qualité suffisante pour être diffusé

☐ Oui ☐ Non

Si non, seul le titre du mémoire apparaîtra dans les bases de données.
Si oui, il autorise

☐ la diffusion papier du mémoire uniquement(4)

☐ la diffusion papier du mémoire et la diffusion électronique du résumé

☐ la diffusion papier et électronique du mémoire

Date et signature de l'enseignant :

(1) L'administration, les enseignants et les différents services de documentation d'AGROCAMPUS OUEST s'engagent à respecter cette confidentialité.
(2) Signature et cachet de l'organisme
(3).Auteur = étudiant qui réalise son mémoire de fin d'études
(4) La référence bibliographique (= Nom de l'auteur, titre du mémoire, année de soutenance, diplôme, spécialité et spécialisation/Option)) sera signalée dans les bases de données documentaires sans le résumé

« Les grands ensembles disposent d'un formidable potentiel. L'immensité de leurs espaces verts constitue une ressource précieuse pour en faire des terres urbaines fertiles porteuses d'énergies renouvelables, d'économie solidaire et de résilience urbaine »

Paul Landauer, Architecte Urbaniste

Remerciements

Je tiens d'abord à remercier l'équipe de Graine de Jardins qui m'a gentiment ouvert ses portes durant ce stage et m'a permis de pouvoir concilier sans aucun souci santé et travail. Caroline, merci pour ta bonne humeur, ton accueil, ton écoute et ton optimisme. Jacques, merci pour ta sympathie, ta tranquillité et tes plats au lait de coco ! Laurence, merci pour tout ce temps que tu m'as accordé, pour tes précieux conseils et pour ces discussions très enrichissantes. Ces six mois passés à vos cotés auront été, pour moi, très agréables, j'espère que pour vous aussi.

Un grand merci également à toutes les personnes, professionnels et jardiniers, qui m'ont ouvert leurs portes avec plaisir et sympathie pour discuter et partager leurs expériences et leur temps sans compter. Je pense notamment à Florence Giffaut, Elisabeth Heyler, Saddek Benyahia, Carlos Semedo, Francois Guillote, Caroline Viard, Mathieu Raucroy, Anne Haie, Anne Foulon, Francis Christy, Jean-Luc Nouaille, Sacha et l'association Auberfabrik.

Je remercie aussi ma tutrice de stage Fabienne Joliet pour ces conseils dans la rédaction de ce mémoire mais aussi plus globalement pour son rôle de directrice de la spécialisation Ingénierie des Territoires et pour la patience dont elle a pu faire preuve quelques fois.

Enfin, un énorme merci à tous mes proches et mes amis pour leur patience, leur écoute et leurs précieux conseils lors des moments de doute et des séances téléphoniques à rallonge ! Spéciale dédicace à Dany pour la mise en page et à Simon, Joseph et Popol pour la solidarité et les relectures !

Table des matières

GLOSSAIRE

LISTE DES ABREVIATIONS
LISTE DES ANNEXES
LISTE DES ILLUSTRATIONS

INTRODUCTION 1

I. LES JARDINS PARTAGES EN PIED D'IMMEUBLE DE LOGEMENTS SOCIAUX, DES INFLUENCES MULTIPLES 3

1) L'AVENEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET LE DEVELOPPEMENT DES JARDINS OUVRIERS 3
2) LES CITES-JARDINS, UNE UTOPIE URBAINE ENTRE VILLE ET NATURE 6
3) DES JARDINS COMMUNAUTAIRES A NOS JOURS… 8

II. DE LA GRAINE A L'ARBRE : ETUDE DE TROIS JARDINS D'ILE DE FRANCE 11

1) PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE DE TRAVAIL 11
2) LE JARDIN DES FABRIQUES : UNE MISE EN ŒUVRE QUELQUE PEU PROBLEMATIQUE ! 12
   a) *L'OPH Aubervilliers* *12*
   b) *La commune d'Aubervilliers et le contexte territorial de la résidence Cochennec* *13*
   c) *L'initiative à l'origine du projet du Jardin des Fabriques* *14*
   d) *La mise en œuvre du jardin des Fabriques* *14*
   e) *Le jardin des Fabriques et l'association Auberfabrik* *16*
3) LES JARDINS DE MATHURIN : UN PROJET EXPERIMENTAL HORS DU COMMUN ! 17
   a) *Paris Habitat OPH* *17*
   b) *La résidence des Chaufourniers, une résidence dépérissante* *19*
   c) *La démarche du projet territorial expérimental et le projet des jardins de Mathurin* *20*
   d) *Les jardins de Mathurin* *22*
4) LE JARDIN DU PRE : UNE COLLABORATION ELABOREE ! 24
   a) *France Habitation* *24*
   b) *La résidence Jean Jaurès* *25*
   c) *L'intégration du jardin du Pré dans le projet de résidentialisation* *26*
   d) *Le processus de concertation* *28*
   e) *Le jardin du Pré* *29*
5) QUELLE METHODOLOGIE DE PROJET ADOPTER POUR OPTIMISER LA MISE EN ŒUVRE OPTIMISEE ? 30

III. VILLENEUVE LA GARENNE, QUELLE CONTRIBUTION DU PAYSAGISTE POUR UNE MISE EN ŒUVRE OPTIMALE ? 33

   a) *La ville de Villeneuve la Garenne et ses mutations territoriales* *33*
   b) *ICF La Sablière* *35*
   c) *Le projet de résidentialisation de la résidence Debussy* *36*
   d) *Quelle équipe et quels acteurs pour répondre au projet de jardin ?* *37*
   e) *Le rôle du paysagiste dans la résidentialisation, quelles volontés d'aménagement pour une inscription qualitative du jardin sur les espaces extérieurs de la résidence ?* *38*

CONCLUSION 45

BIBLIOGRAPHIE 47

SITOGRAPHIE 48

Glossaire

Jardins collectifs : L'appellation « jardins collectifs » fait référence aux jardins familiaux, aux jardins d'insertion ainsi qu'aux jardins partagés.
Les jardins familiaux, autrefois appelés jardins ouvriers, représentent des terrains divisés en parcelles, affectés par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.
Les jardins d'insertion, quant à eux, sont des jardins créés en vue de favoriser la réintégration des personnes en situation d'exclusion ou en difficulté sociale ou professionnelle.
Enfin, les jardins partagés sont des jardins créés ou animés collectivement, ayant pour but de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et étant accessible au public.

Catholicisme social : Doctrine sociale apparue au 19ème siècle après la révolution française et au début de la révolution industrielle. Elle est fondée sur l'humanisme et le christianisme et s'oppose au libéralisme et aux conséquences sociales dramatiques de la révolution industrielle. Cette doctrine vise à promouvoir une politique sociale conforme aux enseignements de l'Église, voire même à bâtir une nouvelle société humaniste à base chrétienne.
Le catholicisme social a trouvé naissance en France au spectacle de la misère ouvrière, principalement dans les milieux réactionnaires opposés aux libéralismes politique et économique, et dans les milieux progressistes, attachés à la démocratie mais rejetant le libéralisme économique.

Cité-Jardin : Une cité-jardin est une ville de dimension limitée conçue dans un cadre rural en vue d'assurer à la population de saines conditions de vie et de travail. Ces dimensions doivent être juste suffisantes pour permettre le plein développement de la vie sociale. Elle doit être entourée d'une ceinture rurale, le sol étant dans sa totalité propriété publique ou administré par fidéicommis pour le compte de la communauté. Elle vise à offrir une alternative aux grandes villes et aux banlieues industrielles en possédant les avantages de la modernité tout en excluant les inconvénients du monde industriel telle que la pollution.
La cité-jardin permet en effet la combinaison saine, naturelle et équilibrée de la vie urbaine et de la vie rurale. Elle offre tous les avantages respectifs de la ville et de la campagne (jouissance de la nature et vie sociale animée, hauts salaires et vie bon marché, nombreux emplois et travail proche, absence de pollution et distractions) sans leurs inconvénients (exploitation du travailleur, taudis, sous-équipement, centralisation industrielle).

Logement social : le logement social est destiné, insufflé par une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. Cette terminaison sert aussi à désigner le secteur économique constitué par ce marché immobilier et les politiques d'économie sociale qui concourent à son administration.

On recense plusieurs types de logements sociaux :

Le logement (public ou privé) de type HLM (habitation à loyer modéré), logements construits et gérés par un organisme public ou privé. Le logement subventionné ou conventionné, construit et parfois géré par des entreprises privées. Les coopératives d'habitation dont la formation a été subventionnées et aidée juridiquement par les pouvoirs publics. Ceux-ci voient dans les coopératives une voie plus facile vers l'accession à la propriété qu'ils tendent à favoriser pour des raisons d'autonomie financière des familles et de responsabilité civique accrue des propriétaires.

B**ailleur** : Un bailleur est un propriétaire - personne physique ou morale - donnant à un locataire la jouissance de son bien contre le versement d'un loyer. Dans le cas d'un bailleur dit « social », compris comme personne morale, par exemple un office public ou une S.A d'HLM, les loyers en question sont modérés par différents dispositifs, afin d'être rendus accessibles à des publics aux faibles revenus.

Réservataires : Les réservataires sont les structures et institutions partenaires dans le financement de la construction de logements sociaux. Ce sont ces réservataires qui gèrent leur propre fichier de demandeurs de logements et qui proposent les candidats aux organismes.

Grand Ensemble : Bien qu'ils échappent à une définition unique, les grands ensembles sont typiquement des ensembles de logements collectifs, souvent en nombre important (plusieurs centaines à plusieurs milliers de logements), construits entre le milieu des années 1950 et le milieu des années 1970, marqués par un urbanisme de barres et de tours inspiré des préceptes de l'architecture moderne.
Ces grands ensembles, faisant partie d'un programme de financement par l'Etat, ont permis un large accès au confort moderne (eau courante chaude et froide, chauffage central, équipements sanitaires, ascenseur...) pour les ouvriers des banlieues ouvrières, les habitants des habitats insalubres, les rapatriés d'Algérie et la main-d'œuvre des grandes industries.
Ils se retrouvent fréquemment en crise sociale profonde à partir des années 1980 notamment à cause de leur rupture avec le tissu urbain traditionnel et sont, en France, l'une des raisons de la mise en place de ce qu'on appelle la politique de la Ville.

Opération de rénovation urbaine : une opération de rénovation urbaine est une opération d'aménagement urbain, de réhabilitation, de résidentialisation, de démolition et de production de logements. Elle concerne également la création, la réhabilitation et la démolition d'équipements publics ou collectifs, la réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale, ou tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine encadrée par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Résidentialisation : La résidentialisation consiste à configurer un ou plusieurs immeubles et leurs abords en une unité résidentielle clairement identifiée, matérialisée par un marquage plus ou moins symbolique de ces limites ainsi qu'une requalification des espaces extérieurs et des parties communes. De cette façon, l'immeuble posé à l'origine sur des espaces aux fonctions indéterminées provoquant fréquemment des conflits d'usages et des dysfonctionnements techniques, générant un sentiment d'insécurité, peut devenir objet d'appropriation de la part de ses habitants. Les habitants savent alors où commence et où s'arrête leur « chez eux » et qui gère quoi.

Réhabilitation : Dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture, la réhabilitation désigne au sens large le fait de réaménager / rénover un local, un bâtiment ou un lieu (quartier, friche, espace vert...). Elle consiste à garder ou améliorer l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur et l'économie d'énergie.
La réhabilitation en ville ou conurbation concerne le cadre environnemental des logements et des monuments. On peut parler de réhabilitation thermique ou énergétique pour l'habitat ancien, de réhabilitation environnementale pour des friches polluées ou encore de réhabilitation de quartiers.

Liste des abréviations

FAO	Food and Agriculture Organization of the United Nations
INED	Institut National d'Etudes Démographiques
GIEC	Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat
COP	Conférence des Parties (pour le climat)
JTSE	Jardin Dans Tous ces Etats
HBM	Habitations à Bon Marché
OPHBM	Office Public d'Habitations à Bon Marché
HLM	Habitations à Loyer Modéré
OPH	Office Public de l'Habitat
OPHLM	Office Public d'Habitations à Loyer Modéré
CIAM	Congrès International d'Architecture Moderne
DDT	DichloroDiphénylTrichlorométhane
EPIC	Etablissement Public à Caractère Industriel
PRU	Programme de Rénovation Urbaine
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
GUP	Gestion Urbaine de Proximité
CUCS	Contrat Urbain de Cohésion Sociale
ACSE	Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des Chances
DSU	Développement Social Urbain
DT	Direction Territoriale
DTNE	Direction Territoriale Nord-Est
AFEV	Association de la Fondation Etudiante pour la Ville
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat
APES	Association Pour les Equipements Sociaux
PRO	Dossier d'études de PROjet
DCE	Dossier de Consultation des Entreprises
GPV	Grand Projet de Ville
ZUS	Zone Urbaine Sensible
SEM 92	Société d'Economie Mixte des Hauts de Seine

Liste des annexes

ANNEXE I : CHARTE DE LA TERRE EN PARTAGE I

ANNEXE II : CHARTE MAIN VERTE DE LA VILLE DE PARIS IV

ANNEXE III : REGLEMENT INTERIEUR DU JARDIN PARTAGE MATHURIN MOREAU VI

ANNEXE IV : PLANNING DE TRAVAUX DE LA RESIDENTIALISATION ET DU JARDIN PARTAGE DE LA RESIDENCE JEAN JAURES VII

ANNEXE V : REGLEMENT INTERIEUR DU JARDIN DU PRE VIII

ANNEXE VI : PLAN MASSE DU PROJET DE RESIDENTIALISATION DE LA RESIDENCE DEBUSSY XI

ANNEXE VII : EXEMPLAIRE DE QUESTIONNAIRE UTILISE LORS DES ENTRETIENS .. XII

Liste des figures

Figure 1 : Cité des chemins de fer du PLM à Clermont-Ferrand pendant les années folles (source : Habitat et Société n°64, 2011) 4
Figure 2 : Cité HBM Porte de Saint-Ouen à Paris construite dans les années 1930 (source : Albert Harlingue / ROGER-VIOLLET) 5
Figure 3 : Grand Ensemble du quartier La Duchère à Lyon, construit au début des années 1960 (source : carte postale Trollet, 1964) 5
Figure 4 : vue d'ensemble du Familistère de Guise (source : Solutions Locales de J.B.A. Godin, 1871) 6
Figure 5 : Cité-Jardin du Plessis-Robinson (source : mairie du Plessis-Robinson, 2010) 7
Figure 6 : jardins familiaux du Plessis-Robinson (source : mairie du Plessis-Robinson, 2010) 7
Figure 7 : Jardin Liz Christy, New York (source : Liz Christy, 1973) 8
Figure 8 : Construction du People's Park et manifestations en 1969 à Berkeley, Californie (source : Guerilla Gardening France, 2012) 9
Figure 9 : le jardin des (Re)trouvailles à Lille (source : AJOnc, 2003) 9
Figure 10 : carte de répartition des membres du JTSE (Simon Letourneux, 2014) 10
Figure 11 : Situation géographique de la ville d'Aubervilliers, de la résidence Cochennec et du jardin des Fabriques (Samuel Degasne, 2014) 12
Figure 12 : Le jardin des Fabrique dans la résidence Cochennec à Aubervilliers (source : Laurence Baudelet, 2014) 16
Figure 13 : le jardin des Fabriques dans la résidence Cochennec à Aubervilliers (source : Laurence Baudelet, 2014) 16
Figure 14 : Situation géographique du 19ème arrondissement de Paris, de la résidence des Chaufourniers et des jardins de Mathurin (source : Samuel Degasne, 2014) 18
Figure 15 : résidence HBM des Chaufourniers à Paris, construite en 1924 par Charles Heubès (source : Degasne Samuel, 2014) 19
Figure 16 : première parcelle de 80 m² ayant été cultivée par les jardiniers de Mathurin (source : Degasne Samue, 2014l) 22
Figure 17 : deuxième parcelle de 70 m² ayant été cultivée par les jardiniers de Mathurin (source : Degasne Samuel, 2014) 22
Figure 18 : parcelle individuelle cultivée sur le second jardin de Mathurin (source : Degasne Samuel, 2014) 23
Figure 19 : situation géographique du Pré Saint Gervais, de la résidence Jean Jaurès et du jardin du Pré (source : Samuel Degasne, 2014) 24
Figure 20 : le terrain identifié avant mise en place du jardin (source : France Habitation, 2013) 26
Figure 21 : exemple de plan élaboré par la paysagiste lors de la phase de concertation (source : France Habitation, 2013) 28
Figure 22 : Parcelles individuelles sur la partie haute du jardin du Pré (source : Degasne Samuel, 2014) 29
Figure 23 : équipements en bois et partie basse du jardin du Pré cultivée collectivement (source : Degasne Samuel) 29
Figure 24 : Situation géographique de la commune de Villeneuve la Garenne (source : Degasne Samuel) 33
Figure 25 : La Caravelle et les Quartiers Sud, zones urbaines sensibles (source : Degasne Samuel, 2014) 34
Figure 26 : situation géographique de la résidence Debussy et du futur jardin partagé (source : Degasne Samuel, 2014) 36
Figure 27 : Calendula officinalis, Asteraceae (source : google images, 2014) 40
Figure 28 : Phacelia tanacetifolia, Boraginaceae source : google images, 2014) 40
Figure 29 : Borago officinalis, Boraginaceae (source : google images, 2014) 40
Figure 30 : Anchusa italica, Boraginaceae (source : google images, 2014) 40

Figure 31 : Daucus carota, *Apiaceae (source : google images, 2014)* 40
Figure 32 : Hyssopus officinalis, Lamiaceae (source : google images, 2014) 41
Figure 33 : Matricaria chamomilla 'Flore Pleno', Asteraceae (source : google images, 2014) 41
Figure 34 : Hemerocallis 'Stella de Oro', Xanthorrhoeaceae (source : google images, 2014) 41
Figure 35 : Achillea millefolium 'Terracotta', Asteraceae (source : google images, 2014) 42
Figure 36 : Centranthus longiflorus, Valerianaceae (source : google images, 2014).....42
Figure 37 : Helichrysum italicum, Asteraceae (source google images, 2014) 42
Figure 38 : Mentha citrata, Lamiaceae (source : google images, 2014).....42
Figure 39 : Monardia clinopodia, Lamiaceae (source : google images, 2014).....42

Introduction

L'Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture annonce qu'environ 70% de la population mondiale vivra dans les villes ou les régions urbaines à l'horizon 2050 [1]. En parallèle, l'Institut National d'Etudes Démographiques prédit, quant à lui, plus de neuf milliards d'habitants sur la planète à cette même date [2] ! Les aires urbaines n'ont donc pas fini de s'accroitre et de se densifier. Les politiques publiques actuelles ne prennent que trop peu en considération le besoin d'espaces verts nécessaire au bien-être physique et mental de la population. Paris en est l'exemple le plus parlant sur le territoire français. On y décompte une moyenne de 14 m² d'espaces verts par habitant alors qu'au niveau national elle atteint 31 m² [3] ! Le nombre d'habitants y augmente chaque jour mais pas les surfaces naturelles et les seuls espaces encore non bâtis sont voués à la densification urbaine.

Face à ce manque cruel de respiration dans la ville, des jardiniers en herbe tentent de s'approprier le peu d'espaces encore non bâtis pour répondre directement à leur propre besoin en espaces verts. Depuis le début des années 1970 dans les villes nord-américaines et depuis 1997, à Lille, Ils prennent donc possession des lieux et y plantent, y sèment la nature que les villes ne peuvent leur procurer. Cette nature ne fait pas seulement office d'espace vert, non, c'est plus que cela. C'est un espace leur appartenant à la croisée du jardin privé et public, un espace que la ville n'a pas encore englouti, un espace ou il fait bon se retrouver pour parler, jardiner, pique-niquer, contempler, un espace ou le temps, le bruit, la pollution ne pénètrent pas. Un proverbe que les Saharaoui utilisent lorsqu'ils accueillent des touristes face à la nature immobile du désert dit « vous avez l'heure ! Regardez, moi j'ai le temps ! ». Cette magie opère également dans ces jardins, hors du temps.

Malgré l'importance grandissante de ces jardins collectifs en France et dans le monde, la lutte pour le maintien de ces espaces est toujours partie intégrante de ce mouvement. Il ne s'agit pas d'une simple lutte pour que ces jardiniers puissent jouir personnellement de ces espaces de verdure. Ces jardins sont devenus une nécessité ! Les données du quatrième rapport du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat sont alarmantes. Une augmentation moyenne de 3°C au niveau mondial est à prévoir d'ici 2100 [4]. Ces jardins collectifs peuvent permettre aux villes, premières touchées par le phénomène d'îlots de chaleur urbain, de réguler leurs températures internes. Avec l'accueil de la COP 21 au Bourget (Seine-Saint-Denis), il est donc primordial d'intégrer les jardins collectifs aux réflexions concernant la Convention cadre des Nations-Unies sur les Changements Climatiques et d'en reconnaitre l'utilité publique. Et ce n'est qu'une des raisons de leur nécessité !

. En effet, ces jardins dits collectifs, c'est-à-dire d'insertion, familiaux ou encore partagés jouent aussi un rôle essentiel pour le maintien de la biodiversité, de lieux de démocratie, de collaboration et d'échanges ou encore de supports à l'éducation à l'environnement en ville. Depuis 1997, un réseau français s'est construit, d'abord dans les plus grandes villes (Lille, Lyon, Paris) puis dans tout l'hexagone. Sous forme d'associations, des jardiniers se sont regroupés pour promouvoir ces jardins et notamment les jardins partagés. Le Jardin dans Tous Ses Etats (JTSE) a été la premier collectif créé, au niveau national. Puis par division territoriale, des têtes de réseau régionales ont vu le jour. Aujourd'hui, on dénombre près de 150 jardins partagés en Ile de France et ce chiffre a toujours été en augmentation. L'association Graine de Jardins est là pour les aider à exister, se développer, sortir de terre.

Il n'y a pas de modèle à proprement parler pour ces jardins partagés. Ils peuvent être cultivés collectivement ou individuellement, être ouverts ou fermés mais aussi provenir d'initiatives citoyennes ou émaner d'organismes publics ou privés. Une étude générale menée par IPSOS a pu dégager un enjeu majeur : 94% des Français habitant en maison individuelle disposent d'un jardin contre 40% habitant en logement collectif [5]. Ce chiffre est encore plus élevé pour les habitants de logements sociaux. L'enjeu est donc de permettre à ce public de pouvoir, lui aussi, disposer d'un espace à jardiner.

Face à cet enjeu, les bailleurs sociaux, qui possèdent un foncier non bâti énorme, tentent de promouvoir la mise en place de jardins partagés sur leur patrimoine. De plus en plus de jardins y sont donc aménagés à leur demande. Cependant, ces bailleurs sociaux ne possèdent pas forcement les compétences internes nécessaires à la mise en œuvre de ces jardins. C'est pourquoi il est primordial de les aider à identifier les collaborateurs potentiels et les moyens à mettre en œuvre pour mener à bien ce type d'initiative.

Afin de permettre une promotion encore plus importante de ces jardins de la part des bailleurs sociaux, il est aussi important de les aider à visualiser les divers enjeux relatifs à leur mise en œuvre dans le but de faciliter les démarches et d'ancrer ces jardins de façon pérenne sur leur patrimoine.

En outre, de nombreux projets de jardins partagés ont déjà été menés sur le territoire Francilien et plus largement sur l'Hexagone. Il est important de leur offrir une visibilité et de les utiliser comme support de communication à destination des bailleurs sociaux n'étant pas encore engagés dans une démarche d'aménagement de ces jardins pour promouvoir ces initiatives.

Ainsi, ce mémoire de fin d'étude tentera de définir quelle mise en œuvre adopter pour inscrire les jardins partagés en pied d'immeuble de logements sociaux de façon qualitative et pérenne sur le patrimoine non bâti des bailleurs.

La première partie de ce mémoire consistera à décrire plus précisément le contexte d'apparition de cette typologie spécifique de jardin partagé en étudiant ses influences initiales et les formes que ces jardins en pied d'immeuble de logements sociaux ont pu prendre de leur naissance, il y a plus d'un siècle, jusqu'à nos jours.

La seconde partie de ce mémoire se basera sur l'étude de trois jardins existants d'Ile de France. Un état lieux des différents acteurs concernés, de leurs rôles respectifs au sein de ces projets sera mené afin de pouvoir comprendre l'importance de la mise en œuvre d'une méthodologie de travail co-construite et adaptée au contexte dans lequel vient s'inscrire le jardin. Chaque méthodologie adoptée sera également analysée pour voir dans quelle mesure elle a pu répondre ou non aux enjeux relatifs à la mise en œuvre du projet.

Enfin, la dernière partie du mémoire traitera d'un projet de jardin partagé situé sur un territoire francilien en pleine mutation. Une présentation du projet, de ces acteurs et du contexte dans lequel s'inscrit le jardin sera effectuée. Puis, le rôle du paysagiste et l'importance de sa présence lors des différentes phases relatives à la mise en œuvre du projet seront détaillés. Pour terminer, un regard critique sera apporté sur les choix de conception faits par le paysagiste pour inscrire le jardin de manière qualitative sur le patrimoine non bâti du bailleur social.

I. Les jardins partagés en pied d'immeuble de logements sociaux, des influences multiples

Pour appréhender au mieux la dynamique des jardins partagés en pied d'immeuble de logements sociaux, il est important de s'attarder sur la naissance de cette typologie de jardin. Comme son nom l'indique, elle est associée à un type particulier de logements. L'évolution de ces jardins en France est donc extrêmement liée au développement du logement à vocation sociale.

Cependant, les jardins de pied d'immeubles n'ont pas une histoire toute tracée. Ces jardins puisent leurs racines de nombreux mouvements historiques et leur typologie particulière est issue d'un mélange de nombreuses formes diverses de jardins s'étant développées au fil du temps. Tour à tour, les mouvements utopiques sociaux, agrariens ou encore urbains du XXème siècle ont considérablement influencé l'histoire des jardins collectifs et il est aujourd'hui possible de retrouver ces influences dans les jardins partagés de pied d'immeubles de logements sociaux.

1) L'avènement du logement social et le développement des jardins ouvriers

Le développement des jardins ouvriers (aujourd'hui connus sous le nom de jardins familiaux) et la construction simultanée de logements sociaux sur le territoire français au cours du XXème siècle vont étroitement lier l'habitat collectif et les jardins.

A la fin du XIXème siècle, de nombreuses lois vont se succéder introduisant L'Etat au cœur de la question du logement social. La loi Siegfried, votée le 30 novembre 1894, amorce la promotion de logements sociaux en encourageant la mise à disposition par l'Etat de logements à prix social avec exonération appelés Habitations à Bon Marché (375 F pour Paris). Cette loi incite aussi à la création d'organismes HBM dédiés dans chaque département de France et permet aux sociétés construisant des HBM de pouvoir emprunter à taux réduit à des organismes publics (caisse de dépôt, caisse d'épargne…) [6].

A cette même période. L'abbé Jules Lemire, député d'Hazebrouck, annonce, lors du Congrès Démocrate Chrétien de Lyon en 1896, la création de la fondation de la Ligue du Coin de Terre et du Foyer, ce même Jules Siegfried en est également membre. Cette ligue existe toujours aujourd'hui sous l'appellation de Fédération Nationale des Jardins Familiaux et Collectifs.

L'idéologie de l'abbé Lemire est familiale et terrienne et porte le nom de « Terrianisme », système social dans lequel chacun serait propriétaire d'une terre [7]. Cette idéologie sociale, présentée par le docteur Lancry dans l'ouvrage du même nom écrit en 1899, présente les enjeux hygiénistes relatifs à la qualité de vie ouvrière sur fond de Catholicisme Social [8].

L'abbé Lemire a deux objectifs : permettre aux familles ouvrières d'avoir une meilleure alimentation, d'être en meilleure santé et offrir à chaque famille ouvrière la possibilité de posséder un terrain inaliénable sur lequel elle puisse construire une maison et y cultiver un jardin en parallèle. Selon lui, le jardin est un complément de ressources non négligeable, un loisir sain et est un élément de structuration de la vie de famille. De plus, il a pour vertu d'éloigner l'ouvrier du cabaret où le guettent le poison vert et les réunions syndicales (Kamoun, 2011).

Cette utopie sociale n'est pas isolée. Dans les villes de Chantilly, Saint-Etienne ou encore Sedan, des terrains cultivables sont déjà mis à la disposition des ouvriers par les municipalités depuis les années 1880. Cependant, la ligue du Coin de Terre et du Foyer va constituer l'élément déclencheur du développement des jardins ouvriers sur le territoire français et, en 1899, on dénombrera 655 jardins de ce type, notamment dans le département du Nord.

Le 12 avril 1906, la loi Strauss est votée en France suite à un recensement au constat alarmant : 62% des personnes habitant des villes de plus de 5000 habitants vivent à deux ou plus par pièce (Kamoun, 2011). Cette loi renforce les mesures de la loi Siegfried tout en intégrant une nouvelle condition à la construction des HBM : la salubrité des logements. De plus, les organismes départementaux appelés « Comités Départementaux de patronage des HBM et de la prévoyance sociale », facultatifs sous la loi Siegfried, deviennent obligatoires pour chaque département. Les communes et départements peuvent désormais souscrire des prêts aux sociétés d'HBM mais aussi leur vendre des terrains ou des constructions à prix réduit [6].

En 1908, à la suite du premier Congrès International des jardins ouvriers de 1903, la Ligue du Coin de Terre et du Foyer décide de se constituer en association selon la loi de 1901. Cette association sera reconnue d'utilité publique un an plus tard donnant ainsi une importance considérable et une légitimité au mouvement des jardins ouvriers porté par l'abbé Lemire.

Le 23 décembre 1912, la loi Bonnevoy, marque un tournant dans l'histoire des logements sociaux et des jardins ouvriers car elle règle les modalités d'intervention des communes et de l'Etat. Des Offices Publics d'Habitations à Bon Marché (OPHBM), établissements publics créés par décret en Conseil d'Etat, voient le jour sur le territoire français et ont désormais la capacité d'aménager, de construire et de gérer des HBM construits à leur initiative ou à celle des villes mais aussi d'aménager des jardins ouvriers à proximité des habitations [6].

Ces établissements publics autonomes accèdent aux prêts de l'Etat via la Caisse de dépôt ou encore les établissements charitables et permettent donc aux communes de construire et aménager des immeubles, des jardins, de créer des Cités-Jardins et d'assainir des immeubles anciens. Les sociétés de jardins ouvriers agréées telles que la Société des jardins ouvriers de Paris et Banlieue peuvent, elles aussi, bénéficier des prêts publics pour développer les jardins. Il s'agit là de la réalisation concrète de l'utopie du Terrianisme portée par l'abbé Lemire puisque les jardins ouvriers sont directement associés au logement social (figure 1).

Figure 1 : Cité des chemins de fer du PLM à Clermont-Ferrand pendant les années folles (source : Habitat et Société n°64, 2011)

En 1916, La Ligue du Coin de Terre et du Foyer prend un essor considérable grâce à la reconnaissance par les pouvoirs publics et notamment par le Ministère de l'Agriculture de l'utilité alimentaire des jardins ouvriers qui permettent de résoudre une partie des problèmes de ravitaillement en cette période de conflit mondial. La ligue est chargée de distribuer une subvention d'Etat destinée à encourager la création et l'extension des jardins potagers (Cabedoce & Pierson, 1996). Cette subvention sera reconduite les années suivantes et les groupes de jardins ouvriers se multiplient. En 1920, on dénombre 47 000 jardins ouvriers dans l'hexagone. L'année suivante, la ligue se constitue en Fédération Nationale des Jardins ouvriers de France.

A la suite de la première guerre mondiale, la France, secouée, doit faire face à une crise du logement. Pour répondre à ce manque de logements, la loi Loucheur, votée le 13 juillet 1928, établira un programme de construction et les mesures propres à sa réalisation. Ainsi, 260 000 logements devront être construits en France entre 1928 et 1933. Les logements sociaux se construisent et les jardins ouvriers les accompagneront [6] !

Le 25 janvier 1933 est un jour très important pour les jardins ouvriers. A l'initiative de Robert Thoumyre, ancien ministre et vice-président de la Ligue, une loi permettant aux sociétés de jardins ouvriers de pouvoir obtenir des prêts nécessaires à l'achat de terrains est votée. Elle étend ainsi à ces sociétés les avantages de la loi Loucheur jusque là réservés aux sociétés d'HBM. La ligue crée la Société Centrale du Coin de Terre afin de faciliter l'application de cette loi. Cette société a pour objet la création, la vente, la location et l'exploitation des jardins ouvriers (Cabedoce & Pierson, 1996).

Lors de la deuxième guerre mondiale, tout comme lors du premier conflit, les pouvoirs publics font appel à la Ligue pour développer les jardins potagers, encourager les nouveaux jardiniers et coordonner les initiatives afin de réduire les pénuries alimentaires. Ainsi, tous les terrains inutilisés sont réquisitionnés et tout nouveau jardin ouvrier peut prétendre à percevoir une subvention pour démarrer. S'ils servent à étayer l'idéologie pétainiste, avec les "jardins du Maréchal" – travail, famille, mérite – ils seront très utiles pour fournir une nourriture saine en cette période de restrictions (Kamoun, 2011). La pénurie, l'action gouvernementale ainsi que les actions menées par la Ligue feront accroitre considérablement le nombre de jardins ouvriers. A leur apogée, on dénombrera plus de 700 000 jardins sur le territoire français, jamais non loin des Habitations à Bon Marché !

Dans l'après-guerre, la France, massivement bombardée doit reconstruire. En 1954, l'appel de l'abbé Pierre, à la suite de la mort d'une femme gelée, pousse l'Etat, par l'intermédiaire des Offices Publics d'Habitations à Loyer Modéré (nouvelle terminologie des HBM depuis 1950), à s'engager dans l'effort de construction.

L'urgence qui était de nourrir le peuple pendant les deux guerres mondiales se transforme en urgence de loger la population. Face à cette pénurie de logements, le modèle des cités HBM (figure 2) construit depuis le début du XXème siècle, à forte densité horizontale, trop consommatrice d'espace de par son emprise au sol, va être abandonné au profit d'immeubles respectant les recommandations des Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM).

Figure 2 : Cité HBM Porte de Saint-Ouen à Paris construite dans les années 1930 (source : Albert Harlingue / ROGER-VIOLLET)

Porté par Le Corbusier, le mouvement d'architecture moderne va donc préconiser la mise en œuvre de constructions à forte densité verticale, hautes, longues, à faible emprise au sol comprenant une quantité importante d'unités de logement par immeuble de façon à pouvoir dégager des espaces extérieurs moins confinés et plus aérés. Le groupement de ces unités de logement en barres permet de pouvoir apporter le confort moderne (eau courante, chauffage central, sanitaires…) à un nombre plus important de personnes.

Figure 3 : Grand Ensemble du quartier La Duchère à Lyon, construit au début des années 1960 (source : carte postale Trollet, 1964)

Entre 1950 et 1970, de nombreux terrains seront donc repris massivement pour réaliser ces ensembles de logements collectifs fonctionnels appelés Grands Ensembles (figure 3), pensés comme des espaces ayant pour usage essentiel d'accueillir des logements, c'est-à-dire de répondre à la fonction unique de l'habitat. Les espaces extérieurs permettent la desserte et les flux de circulation, ils sont envisagés comme un espace naturel mais ne possèdent pas de lieux de sociabilité ou d'accueil (Bernier, 2007).

Les jardins ouvriers sont remplacés par de grandes étendues végétales horizontales peu vivantes, identiques pour tous, aux usages sommaires (aire de jeux, gazon) marquant ainsi la fin de l'utopie sociale de l'ouvrier autonome, introduite par Lemire et le déclin de ces jardins qui auront tout de même accompagné le logement social pendant près de cinquante ans les rendant très difficilement dissociables dans la mémoire collective.

Ce n'est qu'au début des années 1970 que les jardins familiaux retrouveront une certaine légitimé sous l'impulsion du premier choc pétrolier et l'arrivée d'une nouvelle pauvreté touchant une part importante de la population française mais aussi par le retour à la mode de la pratique du jardinage (Baudelet et al., 2008). Le vote de la loi Royer, en 1976, leur assurera une protection leur permettra de renaître de leurs cendres mais ils se situeront en périphérie des villes, isolés des logements.

2) Les cités-jardins, une utopie urbaine entre ville et nature

Parmi les diverses typologies de logements sociaux apparues du début du XXème siècle jusqu'à nos jours, le mouvement des Cités-Jardins s'est considérablement démarqué en proposant un habitat diffus, végétalisé, aux usages mixtes à l'opposé du modèle des HBM de l'époque, très denses et minérales. C'est pourquoi il est intéressant de se pencher plus précisément sur les origines et l'essor de cette utopie urbaine.

Au XIXème siècle, pendant la révolution industrielle, période où le nombre d'ouvriers augmente considérablement, les institutions publiques ne se sont pas encore emparées de la question de l'habitat social car elles n'estiment pas devoir gérer cette problématique liée au logement. Il est tout de même nécessaire d'apporter des solutions afin de loger ces ouvriers.

Inspirés par le Phalanstère de Fourier, le patronnat va donc faire preuve de philanthropie en proposant aux ouvriers et à leurs familles de pouvoir accéder à des logements de qualité en groupant l'habitat afin de leur apporter des « équivalents de richesse », c'est-à-dire des conditions de vie salubres et confortables telles que l'accès à l'eau potable par exemple. N'ayant pas d'argent pour pouvoir accéder à un logement de manière individuelle, les ouvriers ne peuvent donc pas prétendre à l'obtention d'habitations leur fournissant cette qualité de vie.

Jean-Baptiste André Godin, grand industriel français possédant une entreprise d'appareils de chauffage et de cuisine à Guise (Aisne), sera l'un des premiers à construire des bâtiments d'habitations pour ses ouvriers qu'il nommera le « Familistère » (figure 4).

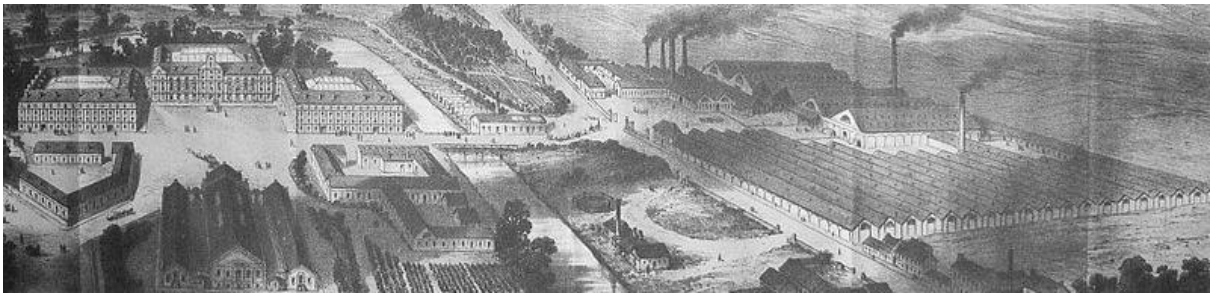


Figure 4 : vue d'ensemble du Familistère de Guise (source : Solutions Locales de J.B.A. Godin, 1871)

Cet ouvrage colossal sera érigé à partir de 1858 pour s'achever en 1883 et offrira des services et des structures de qualité aux futurs habitants en termes d'habitats, de vie sociale, de culture et de salubrité. Godin croit en ce modèle de vie communautaire, utopie urbaine et sociale très avancée pour l'époque. Pour lui, l'habitat individuel n'apporte rien à la société, en isolant les familles, il segmentarise la population et élitise le logement creusant un peu plus le fossé entre les classes sociales.

Pour diminuer ces inégalités sociales et offrir une meilleure qualité de vie à ses ouvriers, Godin va mettre en place un système basé sur la coopération ou les habitants peuvent acheter les produits de première nécessité à moindre coût dans les économats, magasins coopératifs. Il va également œuvre à l'éducation et à la culture de ces familles en construisant école et théâtre. Enfin, hygiéniste convaincu, il va bâtir des habitations salubres, lumineuses et va mettre un point d'honneur au soin du corps en installant douches, piscine et buanderie collective. Ce modèle était novateur car il soulageait notamment la condition des femmes par la mise en commun des tâches ménagères. Cependant, les jardins et la culture vivrière assurant nourriture abondante pour les habitants n'apparaissent pas dans le modèle du Familistère, modèle patronal axé principalement sur la qualité de vie et la salubrité, gage d'efficacité des ouvriers au travail.

Ebenezer Howard, urbaniste britannique, sera un des premiers à centrer ses travaux autour de la question de l'autosuffisance alimentaire. Il publie, en 1898, un ouvrage intitulé « To-morrow, a peaceful path to real reform ». Dans cet ouvrage, Howard expose sa vision d'un nouveau type de villes de banlieues appelées « Cités-jardins », villes autonomes gérées et financées par les citoyens eux-mêmes. Symbiose entre ville et nature, ces cités circulaires de 30 000 habitants tout au plus regroupent tous les services nécessaires (théâtre, hôpital…) et s'inscrivent au centre d'un territoire agricole afin de permettre à la cité une autonomie alimentaire. Le végétal y est décliné graduellement en offrant de nombreux espaces verts aux usages différents (jardins privés ou communs, parcelles de culture, parc public…). Son concept sera mis en application par Raymond Unwin dans la réalisation des villes de Letchworth Garden City et de Welwyn Garden City, à proximité de Londres. (Baty-Torniklan, 1998)

Tout comme les jardins ouvriers, le modèle des cités-jardins a permis d'ancrer le jardin au sein du logement social. Cependant, il place les jardins au cœur même de l'habitat. Le jardin ouvrier était destiné à rendre autonome chaque famille ouvrière via sa propre culture. Les cités-jardins ne possèdent pas cette caractéristique individualiste et se rapprochent beaucoup plus du communautarisme, le but étant de nourrir la totalité des habitants de ces cités.

Henri Sellier introduira ce modèle de Cités-Jardins en France lorsqu'il dirigera l'office public des HBM de la Seine de 1921 à 1939. Un programme de construction d'une quinzaine de Cités-Jardins, nouvelles formes d'HBM, sera mis en place autour de Paris. Parmi ces quinze constructions, la première cité-jardin verra le jour au Plessis-Robinson (92) en 1924 sous la direction de l'architecte Maurice Payret-Dortail. Aujourd'hui, bon nombre de ces Cités-Jardins existent toujours et font l'objet de classements patrimoniaux (figure 5 et 6).

Figure 5 : Cité-Jardin du Plessis-Robinson (source : mairie du Plessis-Robinson, 2010)

Figure 6 : jardins familiaux du Plessis-Robinson (source : mairie du Plessis-Robinson, 2010)

Leur aménagement est toujours une source d'inspiration pour les urbanistes, paysagistes et architectes de par la qualité de vie qu'elles proposent mais aussi de par la diversité des usages qu'elles permettent. Les jardins contemplatifs et cultivés y sont omniprésents et ont subsisté depuis leurs premières édifications jusqu'à aujourd'hui faisant des jardins collectifs une des caractéristiques principales de ce concept vieux de plus de 100 ans et pourtant si proche des réflexions actuelles.

3) Des jardins communautaires à nos jours…

Le mouvement récent des jardins collectifs a, quant à lui, permis de réintroduire les jardins au sein des logements sociaux sous une typologie nouvelle appelée jardins partagés. Les jardins partagés désignent des jardins collectifs ouverts sur leur quartier, cultivés par des habitants qui pratiquent un jardinage respectueux de l'environnement (Baudelet et al., 2008). Ils sont définis, dans une proposition de loi soumise en 2003 à l'Assemblée Nationale, comme des jardins créés ou animés collectivement, ayant pour but de développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives et étant accessible au public [9].

Ces jardins atypiques peuplant aujourd'hui nos villes françaises ont vu le jour en Amérique du Nord, plus particulièrement dans les villes de Montréal et New-York, sous la dénomination de « community gardens ».

Le premier jardin communautaire naît dans le quartier de Lower East Side, Manhattan à New York au début des années 1970. A cette période, la ville connait une crise financière importante ayant des conséquences sans précédent sur le paysage urbain de la ville. De nombreux bâtiments sont abandonnés, démolis et incendiés et laissent place à autant de terrains vagues qui entrainent rapidement des problèmes d'hygiène liés au stockage de déchets et de sécurité par l'expansion de la criminalité au sein de ces espaces. La crise touchant Détroit à l'heure actuelle pourrait être comparée à celle de New York, connue à cette période.

Liz Christy, artiste américaine, désolée de voir autant de terrains vagues et insalubres, décide alors de végétaliser ces espaces à l'aide de bombes de graines qu'elle confectionne et jette par-dessus les grilles. Petit à petit, les végétaux recolonisent les gravats et améliorent la qualité visuelle de ces espaces urbains délaissés ce qui l'incite à élargir son action. En 1973, elle décide alors en compagnie d'amis et de voisins, de nettoyer une friche et créent alors le premier jardin communautaire. Ce jardin existe toujours aujourd'hui car il est préservé par la municipalité de New York et porte le nom de l'artiste (figure 7). Liz Christy fondera également l'association Green Guerillas la même année dont le but est d'utiliser le jardinage comme moyen d'action environnementaliste. Ce mouvement est aujourd'hui présent et connu dans le monde entier.

Figure 7 : Jardin Liz Christy, New York (source : Liz Christy, 1973)

A la même période (1969), à Berkeley en Californie, des étudiants tentent de créer un jardin sur un terrain de 2000 m² destiné à devenir un parking. Cette initiative, cette fois-ci, n'a pas vocation à embellir l'espace mais représente un symbole de lutte politique contre le capitalisme et le conformisme imposé par le gouvernement de Ronald Reagan et le modèle de la classe moyenne américaine des années 1950-1960.

Militants étudiants gauchistes, membres du mouvement contre-culturel hippie et artistes s'allient pour militer au droit d'adopter un mode de vie alternatif basé sur l'autonomie alimentaire, pour une réforme agraire et le droit à la terre mais aussi contre la guerre du Vietnam. Il s'agit aussi des débuts de la lutte écologiste, dans la lignée des écrits de Rachel Carson qui publie en 1962 « Silent Spring » ou elle y dénonce les méfaits du DDT et des biocides sur l'environnement. L'utopie jardinière du people's park de Berkeley (figure 8) ne verra le jour que le temps d'une floraison et laissera derrière elle un mort et des centaines de blessés mais les jardiniers de Berkeley auront contribué à ancrer définitivement le courant environnementaliste dans le domaine du politique (Baudelet et al., 2008).

Figure 8 : Construction du People's Park et manifestations en 1969 à Berkeley, Californie (source : Guerilla Gardening France, 2012)

Les jardins partagés puisent donc leurs origines dans les mouvements politiques et sociaux nord-américains du début des années 1970 qui ont été les prémices d'un mouvement collectif centré sur le jardinage comme mode d'action pacifique et festif. La lutte du Larzac emmenée par José Bové, de 1971 à 1981 et Mai 68 ont eu, eux aussi, une importance considérable dans le développement des jardins partagés en France puisque ces mouvements furent le symbole de cette même lutte collective à la fois culturelle, sociale, politique et écologiste sur le sol francais, comme un écho outre-atlantique !

Au milieu des années 1980, quelques personnes commencent à s'intéresser à ces pratiques d'appropriation collective. Avec le soutien de la Fondation de France, un séjour à Montréal est organisé en 1996 afin de permettre à ces personnes de pouvoir visiter les jardins communautaires de la ville. Suite à ce séjour, le Jardin Dans Tous ces Etats (JTSE), réseau national, voit le jour en 1997 afin de rassembler les acteurs de la mise en œuvre de nouvelles formes de jardins par des habitants sur le territoire francais.

Ses membres organisent ensuite le premier forum national des jardins partagés intitulé « Jardinage et Citoyenneté » à Lille en octobre 1997 et invitent des associations québécoises et new-yorkaises à venir partager leurs expériences nord-américaines. A la suite de ces échanges fructueux entre acteurs associatifs, politiques, institutionnels et professionnels, la « Charte de la Terre en Partage » (annexe I) sera rédigée afin d'assurer une cohérence dans la mise en œuvre des projets (concertation, gestion participative…) et le respect de valeurs communes telles que l'échange, la solidarité ou encore le droit au jardin pour tous. Le Jardin des (Re)trouvailles (figure 9), premier jardin communautaire de France, ouvrira ses portes dans le quartier Moulins à Lille cette même année (JTSE, 2012).

Figure 9 : le jardin des (Re)trouvailles à Lille (source : AJOnc, 2003)

De 1997 à 2001, la Fondation de France et le JTSE oeuvreront ensemble à la promotion de ces jardins partagés partout en France. Par le biais d'un appel à projet intitulé « De nouvelles natures à cultiver ensemble », la Fondation de France financera 189 projets durant cette période principalement dans les villes de Lyon, Lille et Nantes.

Paris, en retard, sera pourtant une des premières communes à mettre en œuvre un programme municipal en 2002. Le programme « Main Verte » (annexe II) aura pour but d'encourager la naissance de projets de jardinage collectif sur le territoire de la capitale. La rédaction de la Charte « Main Verte » facilitera les démarches administratives menées par les associations porteuses de ces projets. Elles devront, en échange, se porter garantes du respect d'un certain nombre de valeurs ennoncées dans cette charte comme le respect de l'environnement, la création de lien social ou encore la mise en place d'une démarche participative.

Le développement de pôles régionaux sur tout le territoire francais, entre 2005 et 2011, déclenchera une prise de conscience de la part de nombreuses municipalités telles que Toulouse, Marseille ou encore Strasbourg. Les collectivités s'appuieront sur les correspondants régionaux du réseau national qui les aideront à se saisir des questions relatives à la mise en place de tels jardins sur leurs communes en les accompagnant dans la définition et la mise en œuvre des politiques publiques.

Aujourd'hui, le JTSE compte diz antennes régionales réparties dans toute la France (figure 10). Ces associations apportent un appui au montage de projets très divers de jardins partagés à l'initiative d'habitants, d'associations, de centres sociaux mais aussi de bailleurs sociaux.

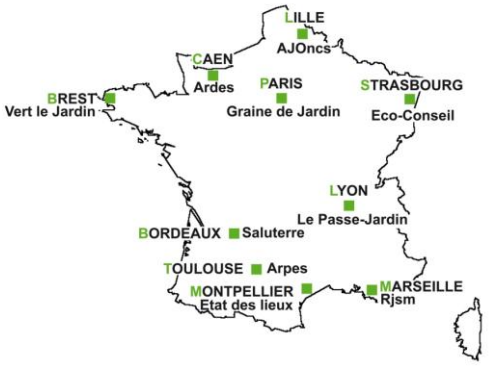


Figure 10 : carte de répartition des membres du JTSE (Simon Letourneux, 2014)

En effet, depuis plusieurs années, les bailleurs sociaux s'intéressent de plus près à la qualité du cadre de vie de leurs résidences. Cette qualité passe par une bonne entente entre les locataires cependant de nombreux organismes HLM constatent un manque de vie de quartier au sein de leurs logements.

C'est dans cette optique que se sont rencontrés les acteurs associatifs des jardins partagés et les bailleurs sociaux au début des années 2000. Les acteurs assiocatifs devaient faire face à la problématique de faible disponibilité du foncier tandis que les bailleurs sociaux, eux, essayaient de se saisir des questions de développement du lien social sur leur patrimoine et d'usage de leurs espaces extérieurs. De cette rencontre, sont nées les premières initiatives de mise en œuvre de jardins partagés sur le patrimoine des bailleurs sociaux et trois d'entre elles seront présentées en seconde partie.

II. De la graine à l'arbre : étude de trois jardins d'Ile de France

1) Présentation de la méthodologie de travail

Cette seconde partie aura pour but d'étudier trois jardins partagés ayant été installés en pied d'immeubles de logements sociaux sur les espaces extérieurs de trois bailleurs sociaux différents. Pour ces trois cas d'étude, le projet de jardin est une des premières initiatives de ce type portée par ces organismes.

Le choix de ces trois cas d'étude selon plusieurs caractéristiques spécifiques offrira la possibilité d'émettre plusieurs questionnements et hypothèses de travail desquels découleront ensuite l'identification de certains facteurs de réussite à la mise en œuvre des jardins partagés. Il permettra, par la même occasion, de révéler des obstacles potentiels au bon déroulement des projets.

De ces hypothèses résultera ensuite une analyse afin de pouvoir anticiper et identifier les divers enjeux relatifs au site, à sa typologie, au contexte territorial et sociologique dans lequel il s'inscrit, au fonctionnement interne des bailleurs sociaux ou encore à la mise en place technique des jardins et à leur pérennité.

Le premier questionnement sur lequel il est intéressant de se pencher concerne le bailleur social à proprement parler. En effet, le fonctionnement interne de chaque bailleur varie selon son statut (public ou privé), son organisation interne, sa politique d'aménagement des espaces extérieurs et les moyens financiers qu'il possède sont très variables d'un organisme à un autre. Dans ce cas, tous ces critères internes relatifs à chaque bailleur ont-ils une influence sur la conduite du projet de jardin partagé et sur sa pérennité ?

Ensuite, il est judicieux de se questionner sur les influences géographiques et sociales du site dans lequel s'inscrit le jardin. Ces trois cas d'étude ont été réalisés dans trois communes distinctes d'Ile de France aux profils différents mais aussi soumises ou non à des politiques publiques territoriales. De plus, les trois résidences dans lesquelles ont été mis en place ces jardins partagés divergent de par les enjeux relatifs à chaque site, de par la typologie de leurs bâtiments mais aussi de par l'aménagement de leurs parties communes et du public les utilisant et les fréquentant. Dans cette mesure, les conditions relatives au site, à sa typologie ou encore au contexte territorial et sociologique dans lequel il s'inscrit ont-elles un lien avec la réussite et le bon déroulement de ces projets de jardins partagés en pied d'immeuble de logement sociaux ?

Il est aussi intéressant d'analyser la méthodologie de projet adoptée par la maitrise d'ouvrage sur ces trois cas d'études ainsi que les collaborateurs directs ou indirects y ayant été associés. Chaque projet a, en effet, une programmation spécifique et sa méthodologie qui l'accompagne. Le bailleur social peut se munir d'une assistance à maitrise d'ouvrage composée d'accompagnateurs de projet et d'experts divers, elle peut aussi choisir de réunir une équipe pluridisciplinaire en interne ou encore déléguer le projet à un prestataire externe.

De surcroît, le degré de participation des résidents ou d'autres partenaires et les stratégies de mobilisation menées pendant le projet sont, elles aussi, variables selon chaque cas d'étude. De cette façon, la méthodologie lors de l'élaboration du projet, la diversité des collaborateurs impliqués ou encore les stratégies relatives au montage de projet influent-elles sur le succès et la pérennité de ces projets de jardins ?

Enfin, il est essentiel de considérer les caractéristiques propres à ces trois jardins, la manière dont elles ont été déterminées et le fonctionnement global du jardin. Chacun de ces trois jardins a, en effet, une typologie, des membres, des pratiques de jardinage et un mode de gestion lui étant propres. En outre, leurs installations techniques, la mise en place de processus de concertation ainsi que les moyens financiers ayant été dégagés pour leurs réalisations n'ont pas été les mêmes et ont influencé directement la forme finale du projet. Ainsi, ces caractéristiques spécifiques entrent-elles en jeu dans la réussite et la longévité des jardins ?

Chaque présentation de cas d'étude commencera par une description rapide du bailleur social auquel appartiennent la résidence et le foncier. Ensuite, la résidence et le territoire au sein duquel elle se situe seront décrits. Puis, le contexte général dans lequel s'est inscrit le projet ainsi que l'initiative du projet seront évoqués. Enfin, la présentation du jardin et la méthodologie adoptée pour son élaboration viendront clore chaque partie. Ce plan permettra ainsi d'apporter des éléments de réponse aux questions ayant été préalablement posées.

2) Le jardin des Fabriques : une mise en œuvre quelque peu problématique !

a) L'OPH Aubervilliers

Le jardin des Fabriques se situe sur les espaces extérieurs de la résidence Cochennec dans le quartier de Montfort à Aubervilliers (figure 11). Cette résidence est gérée par l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers. Cette OPH a vu le jour en 1924. Durant la période d'après-guerre l'OPH participe activement à l'effort de construction afin de répondre à la pénurie de logements en Ile de France. Le premier chantier débutera au Nord-Est de la commune dans le quartier du Montfort. La résidence Cochennec y sera construite en 1956.

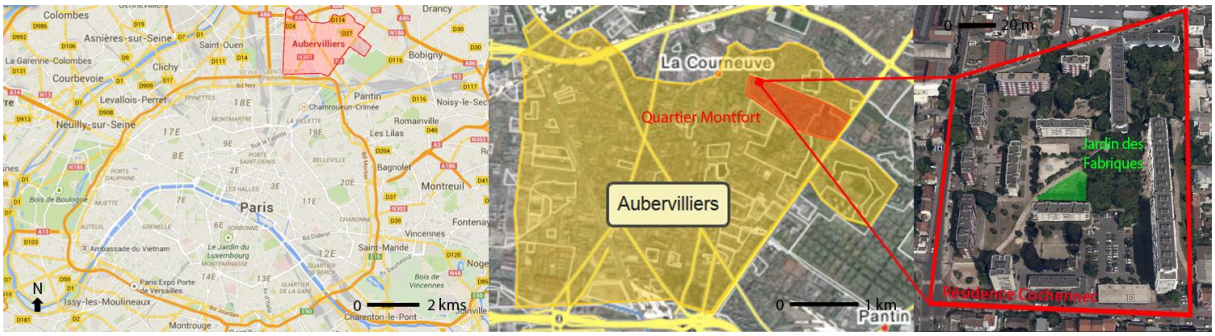


Figure 11 : Situation géographique de la ville d'Aubervilliers, de la résidence Cochennec et du jardin des Fabriques (Samuel Degasne, 2014)

L'OPH Aubervilliers, comme son nom l'indique, est un Etablissement Public local à caractère Industriel et Commercial (EPIC) dont la collectivité de rattachement est la ville d'Aubervilliers.

Il est dirigé par un conseil d'administration présidé par un élu de cette même collectivité et par un directeur général. Cet OPH administre et gère environ 8000 logements, ce qui en fait le premier bailleur social de la commune. Près de 24 000 personnes sont logées dans ses habitations. L'OPH Aubervilliers représente le 4ème plus important office public de Seine-Saint-Denis (93) et le 12ème sur l'Ile de France. Une de ses missions principales est de construire et réhabiliter des logements locatifs destinés aux personnes à revenus modestes dont ils assurent la gestion, la location et l'entretien [10].

b) La commune d'Aubervilliers et le contexte territorial de la résidence Cochennec

Aubervilliers fait partie de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune, créée en 2000. Plaine Commune est l'intercommunalité la plus peuplée d'Ile de France avec plus de 400 000 habitants dont 18% habitant à Aubervilliers soit environ 75 000 personnes. Notre périmètre d'étude, le secteur Cochennec, fait partie du périmètre des « Quartiers Nord » de la ville, en limite communale de La Courneuve. Les « quartiers nord » d'Aubervilliers sont composés quasi-exclusivement de logements sociaux (81.5%) et représentent le principal quartier d'habitat social puisque 25% des logements sociaux de la ville y sont concentrés.

Ce périmètre est inscrit dans un programme de rénovation urbaine (PRU) suite à la signature entre l'Etat, Plaine Commune et la région Ile de France d'un contrat territorial de rénovation urbaine. Ce PRU est mis en œuvre et financé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) établissement public à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de la politique de la ville et prévoit notamment la requalification et la création d'espaces extérieurs de qualité.

La politique de la ville désigne un ensemble de mesures mises en place par les pouvoirs publics afin de revaloriser les zones urbaines en difficulté, de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires et d'enrayer la dégradation des conditions de vie dans les quartiers défavorisés. Elle s'inscrit dans un périmètre d'action appelé « géographie prioritaire » et identifié selon un critère unique depuis 2013 : la pauvreté et plus précisément la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60% du revenu médian de référence (Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports, 2013).

De ce fait, le secteur Cochennec se situe, depuis 2009, dans un périmètre de gestion urbaine de proximité (GUP). La GUP est une démarche systématiquement mise en place sur les quartiers en politique de la ville puisqu'elle est inscrite dans le programme d'actions du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) adopté en 2007. Une convention GUP a donc été signée entre Plaine Commune, la ville d'Aubervilliers et les bailleurs sociaux dont les objectifs sont l'amélioration de la gestion du cadre de vie des habitants et l'accompagnement des projets de rénovation urbaine. Le service Démocratie Locale de la ville d'Aubervilliers a été chargé d'élaborer et de mettre en application cette convention GUP. Il est aussi chargé du pilotage du CUCS.

En parallèle, L'Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Egalité des Chances (ACSE), soutient elle aussi, dans le cadre de la politique de la ville, le secteur Cochennec par la conduite et le financement d'actions menées en faveur des habitants des quartiers prioritaires ainsi que des actions de prévention de la délinquance et des discriminations pour l'amélioration du cadre de vie de ses habitants..

c) L'initiative à l'origine du projet du Jardin des Fabriques

La résidence Cochennec est composée de 524 logements sociaux appartenant à L'OPH Aubervilliers et habités par environ 1500 habitants. Il s'agit d'un secteur sensible dont la barre du 112, rue Cochennec, située à proximité du jardin des Fabriques, est emblématique en termes d'insécurité (trafic de stupéfiants, de pièces détachées…). Un nombre important d'enfants adolescents et pré-adolescents y habitent. Ce secteur connait de nombreuses difficultés notamment des dégradations régulières, des problèmes d'usage des espaces extérieurs et un manque d'appropriation du territoire de la part de la population. Cependant, à l'heure actuelle aucune requalification des espaces extérieurs n'a été programmée sur la résidence.

Le tissu institutionnel et associatif sur ce territoire est quasi nul, seule l'association Auberfabrik, présente depuis 2010, est installée au cœur de la cité. Auberfabrik a pour objectif de favoriser l'accès du plus grand nombre aux pratiques artistiques et culturelles ainsi qu'à l'éducation à l'environnement.

Elle initia une des premières actions, dans le cadre de la GUP et des démarches de L'ACSE, en animant des ateliers de sensibilisation à la récupération des déchets avec les habitants de la résidence et notamment les enfants afin de répondre aux enjeux de propreté puisqu'il y avait de nombreux jets d'ordures sur les espaces extérieurs de la résidence mais aussi pour favoriser la réappropriation des espaces par les habitants de la résidence Cochennec.

Entre 2008 et 2010, le service de la vie associative et des relations internationales d'Aubervilliers accompagne l'émergence de jardins associatifs (sur le modèle des jardins partagés) sur le territoire de la commune d'Aubervilliers. Des visites sont donc organisées par la ville d'Aubervilliers dans les jardins partagés de Paris mais aussi au Festival de Chaumont sur Loire dont le thème de 2008 est « des jardins en partages ».

Quelques habitants du secteur de la résidence Cochennec assistent à ces visites. Ne pouvant pas cultiver de parcelles individuelles dans les jardins ouvriers du Fort d'Aubervilliers faute de place, ils montrent une certaine motivation pour créer un jardin partagé au pied des immeubles de leur résidence.

d) La mise en œuvre du jardin des Fabriques

Avec l'aide du service de la Vie Associative et des Relations Internationales, les quelques motivés constituent donc l'association « les délices d'Hélène ». Ce service repère un terrain dans la résidence Cochennec et y fait rapidement installer une clôture au début de l'année 2011 sans consulter l'OPH Aubervilliers.

Aucune étude préalable du site n'est faite pour déterminer un lieu d'implantation optimal pour le jardin. Cependant, les jeunes de la résidence, habitués à faire de la moto sur cet espace, voient cette appropriation comme une intrusion sur leur territoire créant ainsi des tensions avec l'association de jardiniers.

En effet, ces jeunes sont les usagers quotidiens des espaces extérieurs de la résidence. Il aurait donc été nécessaire de s'entretenir avec eux afin de leur présenter le projet de jardin partagé et de recueillir leurs avis sur le choix de l'emplacement du futur jardin. Cette initiative aurait permis d'inscrire le projet dans une dynamique respectueuse et positive au lieu d'instaurer des conflits d'intérêt.

La non implication du bailleur aura, quant à elle, pour conséquence qu'aucune information ne circulera au sein de la résidence puisqu'aucune réunion publique ne présentera le projet aux résidents et car les gardiens ne seront pas tenus informés et impliqués. Aucune stratégie de mobilisation ne sera non plus mise en place de la part du service de la Vie Associative et des Relations Internationales pour proposer à d'autres résidents de venir se joindre au projet.

L'association Auberfabrik, déjà présente sur la résidence, voit apparaitre ces clôtures et négocie une parcelle sur le jardin afin de l'utiliser comme support pour les ateliers de récupération qu'elle anime avec les enfants du quartier qu'elle connait bien. Ce partage du terrain et cette implication des enfants dans le jardin peut être la solution à ces problèmes de tension.

Cependant, des problèmes de vandalisme des clôtures et de vol des légumes ainsi que des problèmes de dialogue entre les jardiniers et les enfants venant au jardin vont continuer. C'est au tour des jardiniers d'avoir le sentiment d'intrusion dans leur jardin. Les jardiniers des Délices d'Hélène perdent petit à petit motivation à jardiner face aux difficultés rencontrées. Les points de vue et avis concernant le jardin divergent et l'association « Les Délices d'Hélène », essoufflée par l'environnement immédiat, se retire du projet.

L'association Auberfabrik décide tout de même de continuer l'aventure et de faire face à ces problématiques liées directement au site. Cependant, aucun résident n'est impliqué dans le jardin partagé. Le service de la vie associative et des relations internationales décide alors de se dissocier du projet, ses objectifs étant l'accompagnement de projets d'habitants et non de collectifs d'artistes.

Courant 2011, Auberfabrik devient l'association porteuse du projet et nomme le jardin « Jardin des Fabriques ». La gestion du jardin incombe alors au service Démocratie Locale, partenaire institutionnel de l'association dans le cadre de la GUP. Mais l'absence de participation de la part des habitants a une conséquence directe sur la pérennité du projet puisque le jardin devient tributaire des interventions d'Auberfabrik. Ces interventions étant financées dans le cadre de la convention GUP et du CUCS, le jardin pourrait alors disparaitre en cas d'arrêt de ces financements institutionnels ou de changement de politique de la ville. Le jardin des Fabriques devient un jardin pédagogique plutôt qu'un jardin partagé.

e) Le jardin des Fabriques et l'association Auberfabrik

Le jardin des Fabriques et les activités y étant organisées par le collectif d'artistes de l'association Auberfabrik répondent à de nombreux enjeux. Tout d'abord, les ateliers de sensibilisation sur les thèmes du tri, du recyclage, de la biodiversité ou encore de l'environnement organisés par l'association permettent de répondre de manière qualitative à des enjeux environnementaux, écologiques en utilisant le jardin comme support d'apprentissage et d'éducation à l'environnement. Ces activités ont eu une répercussion directe sur la problématique de jets d'ordures à laquelle la résidence était confrontée. Ainsi, moins de déchets jonchent le sol de la résidence Cochennec répondant par la même occasion à des enjeux sanitaires en réduisant la présence des rats notamment.

Le jardin a aussi permis de réduire les usages intempestifs d'engins motorisés dans les espaces extérieurs et à donc permis de répondre directement à des enjeux de sécurité en ramenant au site une certaine quiétude. De plus, le jardin a permis d'améliorer considérablement la qualité paysagère de la résidence (figure 12) qui n'était dotée que d'espaces extérieurs dénués d'usages et aménagés sommairement avant son installation Cette parcelle plantée et aménagée a donc amélioré considérablement le cadre de vie des résidents.

Figure 12 : Le jardin des Fabrique dans la résidence Cochennec à Aubervilliers (source : Laurence Baudelet, 2014)

Figure 13 : le jardin des Fabriques dans la résidence Cochennec à Aubervilliers (source : Laurence Baudelet, 2014)

Le jardin est incontestablement un support culturel puisque les membres de l'association partagent leurs compétences artistiques lors d'ateliers de pratiques artistiques et d'arts plastiques et donnent la possibilité aux participants de pouvoir s'exprimer et laisser libre cours à leur imagination sur le jardin (figure 13). De plus, l'association organise régulièrement des visites-médiations à des expositions en dehors du quartier facilitant donc l'accès à la culture à un public (d'enfants principalement) souvent défavorisé.

Enfin, l'animation de ces ateliers permet de répondre à des enjeux sociaux en incitant les habitants à se réapproprier collectivement l'espace public contribuant ainsi au partage des cultures, au respect d'autrui et de son environnement alentour. La limite de ce jardin réside cependant dans son incapacité à promouvoir l'implication citoyenne et autonome des résidents sur le jardin puisque le public est majoritairement composé d'enfants et car le jardin n'est pas ouvert en l'absence du collectif Auberfabrik.

A l'heure actuelle, l'association tente encore de mettre en place diverses stratégies pour mobiliser les résidents et les impliquer dans le projet notamment par leur présence régulière sur le jardin mais aussi via l'animation de nombreux ateliers à destination de tous les publics.

Cependant, le public s'impliquant est majoritairement un public d'enfants. Le fait que ces enfants puissent, un jour, impliquer leurs parents dans le jardin et les inciter à y participer de manière régulière est tout de même envisageable mais s'avère pour le moins complexe.

En effet, de nombreux parents accompagnent leurs enfants au jardin mais ne sont peut-être pas encore prêts à assumer la gestion de parcelles individuelles ou collectives. La cohabitation avec le collectif d'artistes pourrait permettre aux résidents d'évoluer dans le jardin selon un rythme d'apprentissage adapté. Aujourd'hui, l'association Auberfabrik ne sait pas si elle va continuer de porter le jardin des Fabriques. Elle serait donc ravie de voir le jardin réinvesti par des habitants et de devenir à son tour accompagnatrice de projet afin d'autonomiser un nouveau groupe de jardiniers pour lui succéder.

Il est clair que le manque d'accompagnement lors de la mise en place du projet a joué un rôle prépondérant dans l'appropriation du jardin par des résidents. La direction de la Vie Associative et des Relations Internationales n'avait peut-être pas l'expérience nécessaire ou des moyens suffisants pour suivre et épauler les quelques jardiniers présents au début du projet. Peut-être qu'un accompagnateur externe spécialisé en ingénierie sociale aurait pu faire le lien entre les jardiniers et les jeunes du quartier et ainsi tempérer les conflits pour une meilleure inscription du jardin dans la résidence. Peut-être aurait-il pu également adopter une stratégie de mobilisation en inciter la ville à prendre contact avec l'OPH Aubervilliers.

Aujourd'hui, grâce à la réussite du jardin des Fabriques, au développement important des initiatives de création de jardins sur le patrimoine des bailleurs et à l'arrivée d'une chargée de mission en Développement Social Urbain (DSU) favorable à l'installation des jardins, les relations avec l'OPH Aubervilliers se sont nettement améliorées. Peut-être qu'il pourrait donc intervenir pour tenter de mobiliser plus de résidents. Mais les habitants seraient-ils prêts à s'intégrer à un projet déjà réalisé ? Il est possible que ce facteur soit, lui aussi, déterminant et rende difficile l'appropriation d'un espace par des résidents n'ayant pas participé à sa réalisation.

3) Les jardins de Mathurin : un projet expérimental hors du commun !

a) Paris Habitat OPH

Les jardins de Mathurin sont situés au sein de la résidence des Chaufourniers dans le 19ème arrondissement de Paris (figure 14). Cette résidence appartient à Paris Habitat, Office Public de l'Habitat de la ville de Paris. Paris Habitat OPH a été créée en 1914 et portait, à l'époque, le nom d'Office Public d'Habitations à Bon Marché pour la Ville de Paris (OPHBM.VP). Après plusieurs dénominations successives, elle acquiert officiellement ce nom en 2008. La totalité de son patrimoine se situe en Ile de France, majoritairement à Paris et quelque peu dans le Val de Marne (Sud-Est de Paris). Paris Habitat représente environ 50% du parc de logement social présent sur la capitale [11].

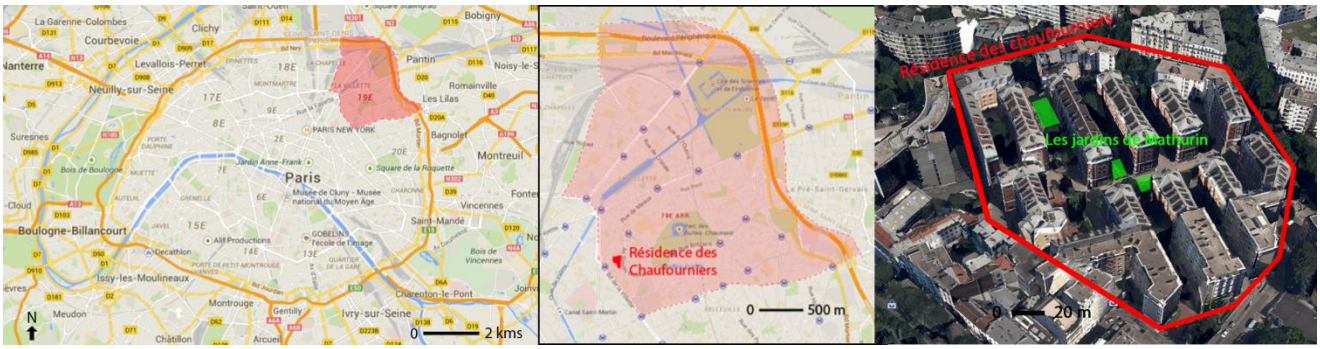


Figure 14 : Situation géographique du 19ème arrondissement de Paris, de la résidence des Chaufourniers et des jardins de Mathurin (source : Samuel Degasne, 2014)

Paris Habitat OPH possède 120 000 logements (91% dans Paris) et est composé de six directions territoriales différentes découpées géographiquement : la DT Nord-Ouest, Nord-Est, Est, Sud-Est, Sud-Ouest et du Val de Marne. La résidence des Chaufourniers est sous la gouvernance de la Direction Territoriale Nord-Est (DTNE) qui gère 21 000 logements sociaux (18% du patrimoine) dans le 10ème, 11ème et le 19ème arrondissement de Paris.

Chaque direction territoriale est divisée en agences. La résidence des Chaufourniers est suivie par l'agence Chaumont. Au sein de cette agence travaillent cinq gérants de site qui s'occupent de 5000 logements et supervisent une dizaine de gardiens chacun. Cinq gardiens sont présents sur la résidence des Chaufourniers. Un pôle social comprenant deux chargés de mission au développement local est également associé à chaque direction territoriale.

Paris Habitat possède plus d'une centaine d'hectares d'espaces verts dont l'entretien est assuré par une régie interne dédiée spécifiquement à la gestion de ces espaces. Aujourd'hui, on dénombre trente jardins partagés, potagers ou familiaux sur l'ensemble du patrimoine non bâti de Paris Habitat ce qui est peu au vu du foncier disponible !

Le patrimoine de Paris Habitat est plus ancien que la moyenne du parc HLM de l'agglomération parisienne puisqu'un tiers des logements ont été construits avant 1948. Il s'agit là d'une caractéristique spécifique ayant pour conséquence d'augmenter les besoins de maintenance et d'amélioration de l'ensemble du patrimoine.

Depuis une dizaine d'années, Paris Habitat tente de ne plus se contenter d'avoir le simple rôle de logeur en intégrant une dimension sociale et humaine à sa démarche. Les locataires sont donc de plus en plus sollicités pour participer aux projets de réhabilitation et de rénovation.

Habitants quotidiens des lieux, ils sont une source d'information très importante pour le bailleur social, c'est pourquoi leur parole est de plus en plus prise en compte et leurs avis intégrés à l'élaboration des programmes de travaux. Cela a pour objectif principal de diminuer les conflits entre bailleur et résidents et d'améliorer la participation citoyenne puisque les choix sont faits collectivement et les décisions non imposées. Un de ces premiers projets de concertation fût mené sur la résidence des Chaufourniers.

b) La résidence des Chaufourniers, une résidence dépérissante

La résidence des Chaufourniers est une résidence HBM comprenant près de 1500 habitants soit environ 500 logements, ayant été construits par Charles Heubès entre les années 1924 et 1930 (figure 15). Typiques des résidences de cette époque, les bâtiments sont en brique rouge, hauts de 6 étages, ont une forte emprise au sol et des espaces extérieurs exigus. De par son implantation en îlot d'habitations, la vie sociale est plutôt tournée vers l'intérieur de la résidence. La majeure partie des logements sont du type T2 ou T3 de faible surface.

Figure 15 : résidence HBM des Chaufourniers à Paris, construite en 1924 par Charles Heubès (source : Degasne Samuel, 2014)

En 2005, cette résidence est très problématique pour Paris Habitat en termes de gestion technique. La dernière réhabilitation du début des années 1990 visant à améliorer le confort des logements par la mise en place d'équipements modernes (double vitrage…) a fait apparaitre de nouveaux problèmes. A cause du manque de ventilation des logements et de la vétusté des canalisations, plus de 70% des appartements de la résidence sont touchés par des problèmes d'humidité.

A ces questions d'insalubrité des logements s'ajoutent de gros problèmes au niveau des parties communes. La chaussée est en très mauvais état, certaines parties des façades menacent de tomber causant des problèmes de sécurité. Les rongeurs ont, quant à eux, colonisé les pieds d'immeuble, attirés par les nombreuses ordures qui s'y accumulent. Enfin, les espaces extérieurs sont soumis à des problèmes de trafic de drogue, renforcés par l'inexistence d'éclairage extérieur et la facilité d'accès au site.

Face à l'absence de prise en charge et à l'impassibilité de Paris Habitat vis-à-vis des demandes d'intervention à répétitions émanant des locataires, plus aucun dialogue n'existe entre les résidents et le bailleur social qui a perdu leur confiance. De plus, l'état des parties communes et des espaces extérieurs réduit la vie sociale de la résidence à son minimum.

Pour faire face à cette situation pour le moins complexe ou l'entente entre les locataires et le bailleur social est au plus bas et ou les conditions de vie sur la résidence frôlent l'intolérable, Paris Habitat décide alors d'instaurer une démarche expérimentale ayant pour but d'intégrer à la fois une approche technique des dysfonctionnements présents sur la résidence et une approche sociale en s'intéressant de plus près à la population vivant sur le site.

Il s'agit là d'une démarche expérimentale car c'est l'un des premiers projets porté par un bailleur social qui intègre les habitants au cœur des réflexions et ne se limite pas à répondre à la question unique de l'habitat. En effet, la réflexion de Paris Habitat est que le fait d'approcher les dimensions du lien social dans les espaces, de la réussite scolaire, de l'insertion professionnelle, de la valorisation des initiatives habitantes permettra d'élaborer un projet de territoire complet tout en améliorant le mieux-vivre ensemble au sein de la résidence.

c) La démarche du projet territorial expérimental et le projet des jardins de Mathurin

Paris Habitat charge donc la DTNE de mener ce projet de territoire expérimental sur la résidence. Une équipe transversale composée d'un chef de projet dédié, d'une chargée de mission au développement local et du gérant du site est alors mise en place. Les cinq gardiens, ayant une bonne connaissance du site et de ses résidents, sont, eux aussi, intégrés au projet. La création de cette équipe pluridisciplinaire dédiée à la résidence des Chaufourniers vise à pouvoir travailler de façon autonome et avec une certaine liberté d'action à la fois sur les problématiques sociales et techniques auquel le site est confronté.

La consultation participative commence en 2006 avec pour objectif de favoriser la prise de parole de la part des résidents en ne les considérant pas comme de simples locataires mais plutôt comme des citoyens possédant eux aussi des compétences et capables de proposer des projets en lien avec la réhabilitation de leur résidence ainsi qu'avec la réappropriation de leur cadre de vie. Des réunions publiques et des ateliers de concertation avec pour thèmes principaux les espaces extérieurs, les parties communes et les logements sont organisés afin de diagnostiquer ensemble les maux de la résidence et co-construire un programme de travaux visant à réhabiliter le site.

Pour faire preuve de sa bonne foi et regagner la confiance des résidents, Paris Habitat lance au même moment une première campagne de travaux sur la résidence afin de répondre aux problèmes les plus urgents. Les façades sont traitées, un éclairage extérieur est installé et les trous de la chaussée rebouchés. Une campagne de dératisation est également menée. L'équipe du projet de territoire profite de cette occasion pour vider les caves, utilisées par les dealers, et sécuriser leur accès.

Au cours des ateliers participatifs, plusieurs demandes font surface. Parmi elles, une résidente demande à pouvoir jardiner les espaces extérieurs de la résidence et est directement prise au mot par l'équipe du projet de territoire qui missionne Graine de Jardins en tant qu'accompagnateur de projet dès 2006. Cependant, les questions relatives à l'utilisation inappropriée des espaces extérieurs par les jeunes et les trafiquants suscitent l'inquiétude des résidents voulant jardiner. Pour eux, ce trafic est source potentielle de dégradations ou de conflits.

En marge de la mise en place du jardin et pour montrer aux habitants que Paris Habitat est à leur écoute, l'équipe du projet de territoire va alors mettre en place plusieurs mesures pour éradiquer le trafic sur la résidence. Elle va tout d'abord agir directement sur le dispositif spatial de la résidence en requalifiant ses accès par la mise en place de chicanes empêchant le passage des engins motorisés et les allers et venues intempestifs. Elle va également raser les massifs de bambous qui sont les lieux les plus à l'abri des regards. Enfin, elle va mettre en place une plateforme de traitement des déchets en lieu et place de l'espace utilisé par les trafiquants.

Ces mesures vont faciliter la mise en place du jardin car elles vont réduire le trafic et montrer aux résidents que Paris Habitat se saisit rapidement des problèmes qu'ils évoquent en les réglant avec efficacité. De la même façon, Graine de Jardins va aller discuter avec ces jeunes pour leur présenter le projet et les inviter à venir y participer s'ils le souhaitent.

Il est important de s'entretenir avec les différents usagers du site pour leur expliquer la démarche du jardin partagé car cela a souvent comme résultat la minimisation des actes de vandalisme. Ces actions en amont vont donner de la légitimité à Graine de Jardins et Paris Habitat et vont apporter une certaine crédibilité au projet. Une entrevue avec la régie interne des espaces verts de Paris Habitat va alors être organisée et va permettre d'identifier des lieux d'accueil potentiels de jardinage. Une visite des jardins partagés se trouvant à proximité de la résidence Chaufourniers va aussi être organisée avec les jardiniers de Mathurin afin de leur ouvrir les yeux sur les possibilités qui s'offrent à eux. Cette visite permettra d'effacer les dernières craintes des futurs jardiniers concernant leur peur de l'échec en leur montrant des jardins existants et en les mettant en contact avec d'autres jardiniers pour partager leurs expériences

Les habitants choisiront un espace cloisonné entre deux arrières de bâtiments, très sujet aux jets d'ordure par les fenêtres et peu ensoleillé. Ils feront le choix de cet espace dans le but d'y réduire les jets d'ordure mais aussi car il leur confère une certaine intimité et tranquillité à l'abri des regards et des voies de passage. Une clôture sera posée et un apport de terre sera effectué pour concrétiser la création du jardin qui sera donc la première initiative mise en place au niveau des parties communes. Cette activité de jardinage aura un rôle moteur pour ce projet de territoire en lui offrant une première réalisation concrète lui donnant de la légitimité.

Suite à l'initiative du jardin, de nombreuses autres actions favorisant la vie sociale et l'insertion vont être menées en parallèle avec l'appui des chargés de développement local comme la mise en place d'une amicale de locataires représentant les habitants de la résidence. La mise a disposition d'un local associatif géré par l'association JWAH va, quant à elle, améliorer le lien social au sein de la résidence en permettant l'accueil de l'AFEV, structure faisant du soutien scolaire, de pôle emploi ou encore de la CAF afin de lutter contre l'échec scolaire, l'exclusion professionnelle mais aussi pour permettre aux habitants de se retrouver dans un lieu leur étant dédié. Des actions de décoration des espaces extérieurs de la résidence vont également être organisées avec les enfants pour les faire participer et les inviter à embellir leur cadre de vie.

Une assistance à maitrise d'ouvrage composée d'un architecte et d'une paysagiste travaillera avec les résidents et l'équipe de projet territorial à l'élaboration et au chiffrage d'un programme de réhabilitation des espaces extérieurs co-construit lors de réunions de concertation. Un diagnostic technique de chaque logement sera élaboré pour justifier le caractère prioritaire de la réhabilitation.

Mais les divers remaniements de direction au sein de Paris Habitat en lien avec des changements de majorité au niveau national en 2007 et les procédures administratives retarderont considérablement le vote du programme de réhabilitation qui restera plusieurs années au fond des tiroirs et ne sera plus considéré prioritaire. Le projet de territoire se terminera en 2010 sans voir les travaux commencer.

Cependant, la force de ce projet expérimental fût de constituer une amicale sur la résidence et d'impliquer directement les habitants dans le processus de réhabilitation, ce qui argumenta et donna du poids à leurs demandes. Le programme de réhabilitation sera voté en 2012 et les travaux prévus en 2015, dix ans après les premières réunions publiques !

Ces problèmes administratifs n'auront pas eu d'influence sur le projet de jardin qui s'était autonomisé via l'intervention d'un accompagnateur de projet externe au bailleur social et n'était plus dépendant du projet de territoire.

d) Les jardins de Mathurin

Durant ces deux années de mission de 2006 à 2008, Graine de Jardins travailla avec les jardiniers à la constitution d'une association référente, à la rédaction d'un règlement intérieur du jardin (annexe III) en animant des réunions de concertation. Elle les accompagna également dans la conception du jardin en veillant à ce que le jardin puisse répondre à leurs attentes tout en étant fonctionnel au regard de leurs futures pratiques. Enfin, elle les assista dans sa création en organisant des ateliers réguliers d'apprentissage au jardinage pour insuffler une dynamique positive à l'association et permettre aux jardiniers d'acquérir des compétences nouvelles. Plusieurs gardiens s'investiront également dans le projet.

La première parcelle de 80 m² sera inaugurée en 2008, un an après les premiers coups de bèche (figure 16). La proximité des immeubles avec le jardin a été conflictuelle au départ notamment à cause des jets d'ordure par les fenêtres. Cependant, ces jets intempestifs se sont réduits avec le temps et n'ont pas eu raison de la motivation des jardiniers.

Fort de son succès, plusieurs résidents demanderont même à se joindre au mouvement et, en 2009, une seconde parcelle plus centrale et plus ensoleillée de 70 m² leur sera délivrée afin de permettre aux 24 jardiniers de pouvoir profiter de cette activité (figure 17). A cette occasion, une cuve de récupération des eaux de pluies sera installée pour permettre à l'association de réduire ses factures d'eau et dans le but de les sensibiliser au gaspillage. Un local leur sera également cédé pour entreposer les outils.

Figure 16 : première parcelle de 80 m² ayant été cultivée par les jardiniers de Mathurin (source : Degasne Samue, 2014l)

Figure 17 : deuxième parcelle de 70 m² ayant été cultivée par les jardiniers de Mathurin (source : Degasne Samuel, 2014)

Les enfants de la résidence, curieux et motivés, seront, eux aussi, conviés de façon régulière au jardin. En 2010, une parcelle de 80 m² leur sera spécifiquement attribuée en entrée de résidence et un partenariat annuel avec l'association « les ateliers de la nature » sera mis en place pour leur permettre de fonctionner de manière indépendante. Ce partenariat sera renouvelé quatre années de suite par le pôle social. La parcelle des enfants sera ouverte aux autres enfants du quartier et offrira un support concret d'éducation à l'environnement pour tous. De plus, l'implication des enfants a permis d'éviter de potentielles dégradations.

Aujourd'hui, les parcelles sont cultivées par 12 jardiniers de façon individuelle et sont divisées en lopins de 4 à 8 m² (figure 18). Seule la parcelle des enfants est restée collective. Après plusieurs années de mobilisation, la motivation pour les activités collectives s'essouffle et les jardiniers qui se réunissaient chaque semaine ne se retrouvent plus autour de moments de convivialité et de partage qui font l'intérêt des jardins partagés. L'arrivée des travaux de réhabilitation et la destruction du jardin au profit d'un autre emplacement plus grand est peut être une des raisons de cette démobilisation.

Figure 18 : parcelle individuelle cultivée sur le second jardin de Mathurin (source : Degasne Samuel, 2014)

La parcelle des enfants est, quant à elle, assez dépendante des interventions de l'association « les ateliers de la nature » qui joue un rôle moteur dans l'implication des enfants au jardinage. Cependant, l'association ne peut pas assumer financièrement ce partenariat rendant l'implication des enfants dépendante des financements accordés par le pôle social de Paris Habitat.

Les gardiens qui s'étaient investis dans le projet ne travaillent plus au sein de la résidence, le relais entre le bailleur et les jardiniers est donc difficile. Un problème au niveau de la récupération des eaux pluviales persiste depuis deux ans malgré les demandes d'intervention des jardiniers auprès de Paris Habitat.

Ce constat soulève plusieurs questions. Les associations de locataires sont-elles suffisamment solides pour remotiver les autres jardiniers quand ceux-ci perdent assiduité et courage ? Le jardin ne fonctionnerait-il pas mieux s'il était par la suite animé par une association indépendante ? L'accompagnement financier et le suivi du bailleur social doivent-ils se faire sur le long terme au risque de se substituer à la mise en place d'une autogestion ? Les jardiniers retrouveront-ils l'envie de fleurir et faire vivre le nouveau jardin collectivement ?

Ce jardin aura tout de même permis de répondre de façon qualitative aux enjeux sociaux fixés par le projet expérimental de territoire en impliquant directement les habitants dans l'appropriation et l'amélioration de leur cadre de vie. Il fut l'élément déclencheur d'une dynamique sociale s'étendant au-delà du jardin par la création de partenariats avec d'autres structures associatives et l'ouverture de la résidence sur son environnement avoisinant. Ce jardin a également facilité la résolution de problèmes récurrents liés au site (trafic, jets d'ordure) et a amélioré considérablement sa qualité paysagère et sanitaire.

4) Le jardin du pré : une collaboration élaborée !

a) France Habitation

Le jardin du Pré se situe dans la résidence Jean Jaurès au Pré Saint-Gervais (93) (figure 19). Ce patrimoine appartient à France Habitation qui est un bailleur social de droit privé. France Habitation est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH), entreprise privé à but non lucratif dont le capital peut être détenu par des personnes privées (publiques ou morales). L'actionnaire principal de France Habitation est le groupe ASTRIA. Les locataires sont également actionnaires afin de pouvoir être présents au sein de la gouvernance (Conseil d'administration ou de surveillance).

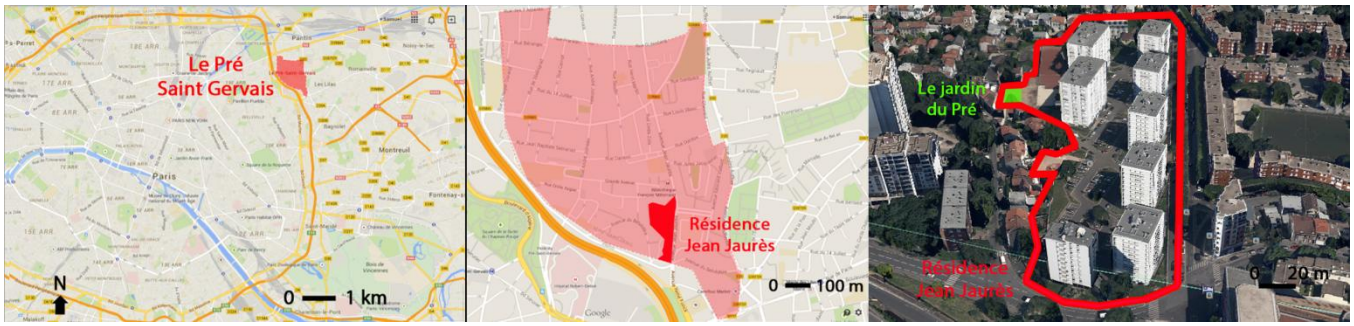


Figure 19 : situation géographique du Pré Saint Gervais, de la résidence Jean Jaurès et du jardin du Pré (source : Samuel Degasne, 2014)

France Habitation a vu le jour en 1949 sous le nom de Société d'HBM de la Région Parisienne. Sa dénomination actuelle lui sera conférée en 1974 suite à l'absorption de la Société Versailles Ile de France. Aujourd'hui, suite à de nombreuses autres rachats de sociétés telles que Les Logements Familiaux ou encore La Lutèce, France Habitation est la seconde ESH de France. Elle possède un patrimoine de 50 500 logements réparti sur 450 sites se situant majoritairement en Ile de France (97%) et géré par quatre agences territoriales distinctes. Elle produit chaque année près de 1000 nouveaux logements et loge environ 130 000 personnes(12).

France Habitation se distingue des autres organismes HLM puisque ce bailleur social s'est doté d'une direction interne du patrimoine destinée à gérer ses propriétés en 2007 suite à l'absorption des Logements Familaux et de la Lutèce lui ayant apporté plus de moyens financiers. Cette direction du patrimoine comprend des chefs de projets chargés de la réhabilitation et de la résidentialisation du patrimoine ainsi qu'un service technique composé d'experts métier spécialisés dans les énergies, les ascenseurs mais surtout dans les espaces verts. Le rôle de ces experts techniques est d'appuyer et conseiller les chefs de projets.

L'experte technique en espaces verts est issue d'une formation en ingénierie du paysage. Elle remplit la fonction de maitrise d'ouvrage mais n'effectue aucune maitrise d'œuvre, ses missions s'arrêtant aux marchés de travaux. Ceci est une volonté du bailleur, qui ne possède pas de régie interne en espaces verts. L'entretien, la réalisation et la gestion des chantiers sont externalisés afin d'éviter des responsabilités trop lourdes en interne, des paysagistes sont donc mandatés pour effectuer la maitrise d'œuvre des projets.

Ces activités sont diverses. Elle a un rôle de conseil transversal auprès des différentes directions et peut, par exemple, travailler sur les budgets avec les services de comptabilité ou suivre les projets de résidentialisation avec les chefs de projets. Elle pilote aussi les missions relatives à l'entretien des propriétés (espaces verts, regarnissage des sites, élagage, aire de jeux) en lançant les appels d'offre et en effectuant le suivi des contrats. A l'heure actuelle, elle gère à elle seul près de 300 contrats d'entretien sur tout le patrimoine.

Ainsi, ces compétences en ingénierie du paysage permettent à France Habitation de pouvoir bénéficier d'un regard technique interne sur les différents dossiers relatifs aux espaces verts, de pouvoir anticiper la dépérissement des espaces extérieurs par un suivi régulier mais aussi d'obtenir un gain de temps considérable à l'élaboration et la réalisation des projets (environ un an pour chaque projet).

France Habitation a également fait le choix de se doter d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage externe en Développement Social Urbain. L'Association Pour les Equipements Sociaux (APES) remplit ce rôle de prestataire et de conseiller depuis 1961. Ces activités sont variées. Ils œuvrent au développement du lien social et de la vie associative sur le patrimoine des bailleurs sociaux par la mise en place de locaux collectifs résidentiels, ils sensibilisent les résidents au tri des déchets, au développement durable ou encore à la propreté, ils accompagnent les bailleurs sur les projets de renouvellement urbain (aide à la concertation dans les projets de résidentialisation et de réhabilitation), assurent la tranquillité des sites… Chaque année, France Habitation adresse une feuille de route a l'APES.

Avoir un service DSU externalisé a des avantages et des inconvénients. Les principaux avantages sont sa liberté d'action lui permettant d'agir, de réagir rapidement et d'interpeler le bailleur sur les réalités de terrain de façon objective en tant que client et non de manière institutionnelle. De plus, la mise en place d'une feuille de route en début d'année lui confère une autonomie de travail. En revanche, les principaux inconvénients sont son manque de force décisionnelle puisqu'il répond à la commande émanant du client et ne peut donc décider seul. En outre, il lui est difficile de communiquer directement avec les différents services de France Habitation et d'être tenu au courant des divers projets menés sur le patrimoine.

b) La résidence Jean Jaurès

La résidence Jean Jaurès a été construite dans les années 1960 pour répondre à la crise du logement qu'a connu la France entre les années 50 et 70. Le patrimoine étant vieillissant, cette résidence a donc fait l'objet d'une réhabilitation entre 2009 et 2011 afin de rénover les bâtiments qui étaient fortement dégradés. Elle est composée de 8 tours en R+9 et R+10 soit l'équivalent de 346 logements (environ 1000 habitants). Elle possède 17 500 m² d'espaces extérieurs ce qui représente une grande surface cependant près de 60 % de ces espaces sont dédiés aux voiries lui conférant une identité assez minérale. Depuis la réhabilitation, la résidence est assez calme, sans réels problèmes (quelques jets d'ordures par les fenêtres, quelques dégradations mineures).

.Cette résidence a aussi fait l'objet d'une résidentialisation entre 2010 et 2012 qui s'est déroulée en deux phases distinctes. La première phase a eu lieu en 2010-2011 et concernait la mise en place de clôtures de délimitation et la réfection de la voirie. La seconde phase a, elle, été lancée en 2011 pour s'achever en 2013 et concernait les aménagements paysagers. Au départ, très peu de budget était destiné à la rénovation des espaces verts, la majorité du budget allant aux voiries et aux clôtures. Selon la direction du patrimoine, il était nécessaire de requalifier également les espaces verts de la résidence Jean Jaurès afin d'améliorer le cadre de vie de ses résidents. Un budget supplémentaire a donc été accordé à l'aménagement des espaces verts dans le cadre de la résidentialisation d'où le déroulement en deux phases distinctes.

c) L'intégration du jardin du Pré dans le projet de résidentialisation

L'idée du jardin est apparue par un concours de circonstances. L'augmentation de l'enveloppe financière pour la deuxième phase de résidentialisation a tout d'abord facilité les choses. De plus, l'ingénieur paysagiste de France habitation avait travaillé pour la Fédération Nationale des Jardins Familiaux et Collectifs et avait donc un intérêt fort pour les questions liées au jardinage collectif. Il lui tenait à cœur de promouvoir ce genre d'initiative sur le patrimoine du bailleur social. Enfin, en amont, l'APES et les équipes de proximité, qui avaient suivi le projet de réhabilitation et la première phase de résidentialisation, avaient fait remonter des demandes de jardinage des espaces collectifs de la résidence Jean Jaurès émanant des habitants. Toutes les conditions (moyens financiers, expertise technique en interne et mobilisation potentielle) étaient donc présentes pour intégrer ce projet de jardin à la requalification des espaces verts.

L'experte s'est alors entretenue avec les différents services concernés de France Habitation à l'automne 2011 pour recueillir leurs avis et obtenir leur accord pour la mise en place d'un jardin au sein de la résidence. Quelques réticences sont apparues de la part des gestionnaires du site qui ne voulaient pas se voir confier la mission de gestion du jardin après création. La présence de l'APES a facilité les choses puisqu'elle a permis de ne pas imposer aux gestionnaires cette responsabilité. Il a donc été convenu que le suivi de l'association de jardiniers serait assumé par l'APES.

Une fois l'accord obtenu, les acteurs du projet de résidentialisation (le chef de projet, le bureau d'étude paysagistes Phytoconseil, maitrise d'œuvre choisie pour mener la résidentialisation et l'experte Espaces Verts) se sont réunis pour identifier un terrain potentiel (figure 20). Ensemble, Ils ont repéré un terrain en pente isolé, sans usage défini, situé au Nord du site à assez bonne distance des bâtiments pour éviter les jets d'ordures et doté d'une bonne exposition.

Figure 20 : le terrain identifié avant mise en place du jardin (source : France Habitation, 2013)

Cependant, après des analyses agronomiques, il s'est avéré que le sol était pollué au plomb et à l'arsenic. Par sécurité, à la demande de France Habitation, le jardin partagé a été traité dans un lot de travaux spécifique et des options d'apport de terre végétale ont été intégrées. Ceci afin de prévenir d'un éventuel manque de mobilisation.

France Habitation avait la compétence technique en interne mais aussi via la maitrise d'œuvre associée. Cependant, la compétence sociale lui manquait. Il s'agissait là d'un projet pilote puisque ce jardin partagé était le premier mis en place sur son patrimoine. Il était donc nécessaire de réussir ce projet pour pouvoir promouvoir ensuite d'autres initiatives. La mobilisation des résidents et leur participation au projet était donc le facteur décisif pour réussir le projet. Il fallait donc mener une concertation de qualité afin de répondre à ce facteur.

Pour s'assurer de la réussite du projet, France Habitation a donc missionné une Assistance à Maitrise d'Ouvrage possédant une expertise sociale et spécialisée dans l'accompagnement de projet de jardins partagés. L'identification rapide des besoins nécessaires en termes d'accompagnement a permis de pouvoir associer Graine de Jardins en amont du projet. De plus, un autre objectif visé via ce partenariat était de montrer aux jardiniers potentiels qu'ils n'étaient pas seuls pour mener ce projet et qu'une structure compétente serait à leurs cotés pour les aider et les soutenir, ceci dans le but de faire disparaître leurs peurs et craintes souvent fortes en début de projet.

L'association Graine de Jardins est donc intervenue début 2012 sur la résidence Jeans Jaurès avant la finalisation du marché de travaux et a permis, via des réunions préparatoires (avec les gestionnaires, l'APES ou encore l'amicale des locataires) de co-construire la méthodologie du projet avec la Maitrise d'Ouvrage et la Maitrise d'œuvre associée. Ensemble, ils ont défini un programme précis de mise en place du jardin en débattant principalement sur le choix d'un mode de gestion adapté à cette résidence.

Le fait d'associer tous les acteurs en amont a contribué fortement à assurer une bonne coordination du projet en rédigeant un planning de travaux (annexe IV) faisant coïncider les diverses phases entre elles et en inscrivant le projet de jardin aux dossiers PRO et DCE. De plus, cette collaboration a permis de faire coïncider le DCE et le processus de concertation de façon à éviter de figer le projet de jardin partagé, laissant ainsi ouvert un espace d'expression pour les futurs jardiniers.

La présentation du projet de résidentialisation aux résidents lors d'une réunion publique a permis de mobiliser un groupe de douze habitants motivés (dont une gardienne de la résidence) validant ainsi le programme de travaux comprenant le lot concernant le jardin. Le fait d'avoir une gardienne investie dans le projet était un plus car les gardiens ont un rôle clé puisqu'ils connaissent très bien les résidents mais aussi le site et peuvent conseiller sur des choix techniques ou logistiques.

d) Le processus de concertation

Le rôle de Graine de Jardins à été de mener la phase de concertation dans le but de créer une association de jardiniers, un règlement intérieur (annexe V) et un plan masse du jardin tout cela en intégrant au maximum la demande des résidents. Cette co-construction est une démarche nécessaire car elle permet aux résidents d'être force de proposition et améliore ainsi l'appropriation mais aussi la future autonomie de l'association constituée.

L'APES s'occupait déjà de l'accompagnement de France Habitation sur le projet global de résidentialisation (présentation du projet aux habitants, gestions des conflits). De plus, elle allait ensuite être chargée du suivi de l'association de jardiniers et de leur jardin. Elle a donc bien entendu été associée au processus de concertation et a appuyé Graine de Jardins en termes de communication (impression d'affiches), de logistique (mise à disposition d'un local) et d'expertise sociale (bonne connaissance du tissu social sur la commune, participation au processus de concertation).

Une première esquisse non définitive du jardin dessinée par la maitrise d'œuvre fut présentée aux résidents. Les divers débats sur le jardin en amont avaient débouché sur une proposition de jardin partagé composé, dans un premier temps, de parcelles individuelles afin d'en faciliter la gestion. L'esquisse était tout de même très peu dessinée de manière à permettre aux résidents d'être force de proposition. Ce détail est primordial car il permet une conception plus fine du jardin tout en étant fidèle aux volontés des futurs usagers.

Durant sept réunions, les futurs jardiniers décidèrent collectivement de la manière dont ils allaient aménager le jardin. Graine de Jardins faisait part des volontés des résidents après chaque réunion à la maitrise d'œuvre qui adaptait le plan masse (figure 21). Puis le plan masse et le choix des équipements de jardin (clôture, cabane, compost…) étaient ensuite de nouveau soumis aux résidents pour s'assurer que leurs souhaits étaient bien pris en compte. Durant ces réunions de concertation, le règlement intérieur du jardin ainsi que les statuts de l'association ont également été rédigés.

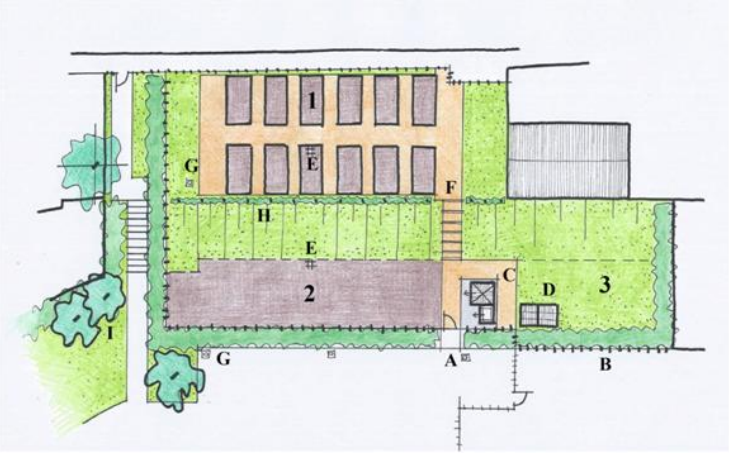


Figure 21 : exemple de plan élaboré par la paysagiste lors de la phase de concertation (source : France Habitation, 2013)

Cette phase dura environ 8 mois principalement pendant la période de travaux des espaces verts afin de pouvoir confier les « clés » du jardin aux résidents dès les travaux terminés et ainsi ne pas avoir de temps de latence pouvant parfois démotiver les futurs jardiniers. Les clés leur furent remises environ un an après le début de la concertation, en juin 2013 à la suite de la signature d'une convention de deux ans entre France Habitation, l'APES et l'association de jardiniers assurant la mise à disposition gratuite du terrain et stipulant certaines règles telles que l'interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires, le tri des déchets du jardin… Il fût inauguré en novembre de la même année.

e) Le jardin du Pré

Douze jardiniers sont membres de l'association du « jardin du Pré », l'adhésion est de 20€ par an. Le jardin a été structuré en deux niveaux pour pouvoir s'affranchir de la contrainte de la pente. La surface totale du jardin est de 460 m². Le niveau supérieur est composé de douze parcelles individuelles d'une surface de 9 m² chacune (figure 22). A leur demande, une parcelle de 200 m², sur le talus, à été dédiée au jardinage collectif (figure 23).

Figure 22 : Parcelles individuelles sur la partie haute du jardin du Pré (source : Degasne Samuel, 2014)

France Habitation a fait le choix de privilégier un décapage suivi d'un apport de terre végétale de 50 cm sur toute la surface du jardin afin de pallier aux problèmes de pollution aux métaux lourds détectés. La mise en place de bacs de culture hors-sol aurait été plus économique mais l'expert espaces verts préféra opter pour cette option avant d'anticiper le fait que certains jardiniers finissent par cultiver en pleine terre tout de même. Ce choix a fortement été facilité par une marge de manœuvre budgétaire conséquente (15 300€ de déblais et d'apport de terre végétale).

Les équipements de jardin ont été choisis lors de la concertation (figure 23). Une clôture a donc été installée autour du jardin afin d'éviter la venue des animaux et donc d'avoir des déjections sur le jardin. Cependant, afin d'éviter de possibles dégradations, le portillon n'est jamais fermé à clé. En effet, en laissant ouvert le jardin, les jardiniers permettent ainsi aux autres résidents de pouvoir s'y rendre. Cela évite donc que les résidents non jardiniers aient le sentiment que cet espace commun est privatif. De plus, les réunions pour le jardin étaient publiques et donc ouvertes à tous, ainsi, personne n'a le sentiment d'avoir été rejeté du projet.

Figure 23 : équipements en bois et partie basse du jardin du Pré cultivée collectivement (source : Degasne Samuel)

Un abri de jardin en bois avec une cuve intégrée de 1000L de récupération des eaux de pluies a aussi été installé sur le jardin (figure 23). Cependant, cet apport d'eau n'est pas suffisant. Deux points d'eau ont don été aménagés sur le terrain. Ces points d'eau possèdent un compteur divisionnaire et l'association paye en fonction de ses consommations. Cette méthode permet de sensibiliser les jardiniers aux bonnes pratiques en évitant le gaspillage d'eau. Un bac à compost a aussi été installé sur le jardin afin de pouvoir avoir un apport de matière organique.

Tous ces équipements ont été dessinés sur mesure par la paysagiste. Une entreprise spécialisée a ensuite réalisé ces équipements avec un bois de très bonne qualité. Cet investissement dans des matériaux de qualité a pour effet de montrer aux résidents que France Habitation croit en le projet, leur fait confiance et s'implique. De plus, la qualité des matériaux permet d'éviter le dépérissement rapide des équipements.

Aucune préconisation n'a été faite concernant le choix des végétaux qui y sont cultivés. Les jardiniers sont libres de planter ce qu'ils veulent. Ce choix a été délibéré pour favoriser la prise d'initiative des jardiniers mais aussi pour éveiller leur curiosité et de se créer un réseau en allant voir ce qu'il se passe dans d'autres jardins partagés proches de la résidence.

Les jardiniers se réunissent chaque weekend entre eux et deux fois par mois avec l'APES pour partager leur expérience. Ce jardin étant tout récent, la première récolte date de cette année ! Peu d'animations s'y passent donc pour le moment (seulement la fête annuelle des voisins) mais l'APES a identifié plusieurs partenaires potentiels notamment l'association des « petits d »brouillards » qui intervient dans la résidence en soutien scolaire, le service Vie des Quartiers de la ville du Pré Saint-Gervais ou encore l'école avoisinante. Les discussions avec les jardiniers sont donc en cours pour mettre en place des activités et ouvrir le jardin à tous.

5) Quelle méthodologie de projet adopter pour optimiser la mise en œuvre optimisée ?

Ces trois cas d'étude ont pu montrer que les critères internes relatifs à chaque bailleur ont une influence directe sur la mise en œuvre des projets de jardins partagés. En effet, l'exemple du jardin des Fabriques à Aubervilliers dévoile que la faible implication du bailleur social dans le projet a eu pour conséquence directe une faible mobilisation de la part des résidents. Le manque d'information des résidents et de communication autour du projet jardin sont très clairement des obstacles à l'implication des habitants.

De plus, le pilotage parallèle et la superposition des actions menées sur un même secteur par deux services différents de la ville (en substitution du bailleur) qui portaient chacun un projet selon des conditions spécifiques a entrainé la scission du groupe de jardiniers. Les cas des jardins de Mathurin et du jardin du Pré montrent, eux, qu'une politique favorable du bailleur social envers les jardins partagés permet de mettre en œuvre de réelles stratégies de mobilisation qui s'avèrent fructueuses.

L'organisation interne du bailleur a, elle aussi, une influence considérable sur la mise en œuvre du projet. En effet, Paris Habitat OPH et France Habitation possèdent tous deux un service dédié au développement social urbain qui fût intégré au projet dès son commencement. Ce service assure un suivi du jardin et permet donc de limiter l'implication des gestionnaires de site qui ont souvent beaucoup de travail et sont peu disponibles. Le suivi de ce service dédié à ce type d'initiative joue également un rôle prépondérant dans la pérennité du jardin en faisant le lien entre les différents acteurs concernés en cas de problèmes ou d'obstacles inhérents.

De plus, la présence d'une experte en espaces verts, pour le cas de France Habitation, permet d'avoir un regard objectif sur les différentes phases (montage du marché de travaux, conception, réalisation) et de pouvoir anticiper les multiples obstacles qui peuvent apparaitre au fur et à mesure de l'élaboration du projet (pollution du sol, problèmes éventuels de mobilisation…) et doivent être intégrés au programme de résidentialisation par exemple. Ce rôle est également facilitateur car il permet d'accélérer les démarches.

Enfin, l'inscription du projet de jardin dans un programme de travaux plus large tel qu'une résidentialisation ou une réhabilitation de résidence apporte un contexte favorable via des marges de manœuvres budgétaires plus grandes mais aussi par la pré-existence d'un cadre de concertation.

Seul le statut du bailleur n'a pas d'influence directe sur la mise en œuvre des jardins. En revanche, il peut avoir une influence indirecte sur la pérennité du projet car les bailleurs publics ont un lien avec les villes et leurs services. Ainsi, la possibilité d'identifier des partenaires éventuels tels que des centres sociaux, des écoles et les associer au projet peut s'avérer plus simple. L'association de partenaires au jardin permet en effet de valoriser le travail des jardiniers tout en servant de support pédagogique à ces structures. Ainsi, leur accueil au sein du jardin favorise sa vie sociale et le dynamise le rendant plus pérenne et permet de répondre à des enjeux éducationnels, de santé ou encore écologiques . Les cas du jardin des Fabriques et des jardins de Mathurin qui ont mis en place des partenariats sur le jardin le prouvent.

Il n'est pas prouvé que la situation géographique de la résidence ait un lien direct avec la réussite du projet puisque ces trois cas d'étude ont débouché sur la création d'un jardin. Les jardins en pied d'immeuble de logements sociaux se situent sur le patrimoine des bailleurs et n'ont donc pas de lien direct avec les communes. Cependant, cette situation géographique peut avoir une influence lorsque le site se situe dans une zone spécifique soumise à des politiques gouvernementales. Le jardin des Fabriques a pu, par exemple, obtenir des financements de la politique de la ville par son inscription géographique en site sensible. Grace à cette subvention, l'association Auberfabrik a pu prendre le relais et devenir porteur du projet. Dans le cas contraire, le projet n'aurait pas continué.

Les conditions relatives aux sites ne sont pas non plus un facteur déterminant pour la réussite du projet puisque deux des trois cas d'étude se situent sur des sites complexes soumis à des problématiques plus ou moins similaires (jets d'ordures, trafic…) et perdurent. En revanche, ces problématiques peuvent avoir des conséquences sur les motivations des jardiniers et donc, a terme, entrainer une démobilisation des jardiniers. Il est cependant possible de faire face à cet obstacle en communiquant sur le projet sans exclure aucun groupe d'individus et en étudiant le site et ces usages en amont.

La typologie des résidences influe peu sur la réussite du projet. Le jardin des Fabriques et le jardin du Pré se situent dans des résidences à la typologie identique or l'implication des habitants n'est pas égale. Il est donc sûr que le travail de communication, d'information et de mobilisation ont eu un lien direct sur l'appropriation du projet par les résidents et non la typologie. Cependant, ces deux cités, construites après-guerre, possèdent des espaces extérieurs vastes et permettent un choix plus important de lieux possibles et de conditions optimales (ensoleillement, proximité des batiments) mais aussi des surfaces plus grandes de jardins permettant l'accueil de plus de jardiniers ainsi qu'une plus grande disponibilité de terrain. La typologie peut donc avoir une influence sur la fréquentation du jardin, sur l'amélioration de la qualité paysagère de la résidence (par plus d'espaces cultivés) ou encore sur la production alimentaire extraite du jardin.

Enfin, le profil sociologique des populations vivant sur les résidences accueillant les jardins n'est pas un facteur prépondérant car les trois résidences sont toutes trois composées de logements sociaux. Ces logements accueillent une population très hétéroclite tant dans la diversité des cultures que des savoir-faire. Le manque de mobilisation, pour le cas du jardin des Fabriques, n'est très certainement pas lié au profil des habitants mais plutôt à cause des raisons énoncées plus haut.

La mise en place d'équipes pluri-disciplinaires possédant des compétences en ingénierie sociale (assistance à maitrise d'ouvrage), en ingénierie du paysage (maitrise d'œuvre) ou encore un regard technique (gérants, gardiens) permet de pouvoir travailler à la mise en place d'une méthodologie de projet co-construite, de mutualiser les expériences et de croiser les approches influençant fortement la réussite et la pérennité du projet. De plus, la communication entre les différents acteurs est nettement plus fluide.

Le cas du jardin du Pré en est le parfait exemple. La résidentialisation de la résidence Jean Jaurès a nécessité la présence d'une maitrise d'œuvre de paysagistes. Cette maitrise d'œuvre a travaillé en étroite collaboration avec l'experte de France Habitation à l'élaboration d'un programme de travaux incluant la mise en place du jardin. Leurs regards techniques et leur expérience professionnelle ont permis de pouvoir étudier les atouts et contraintes du site afin d'anticiper d'éventuels obstacles à la mise en place du jardin et de produire un planning et un marché de travaux limpide.

De plus, l'implication en amont de l'APES, des gardiens et de Graine de Jardins a permis de construire une méthodologie de travail collaborative et de créer un dialogue horizontal entre les différents acteurs. Ceci a eu pour conséquence directe d'améliorer la rapidité de mise en œuvre des différentes phases du projet (information, mobilisation, concertation, conception, réalisation) permettant ainsi aux jardiniers de pouvoir passer du théorique au concret sans moments de latence, facteurs potentiels de démobilisation.

L'intervention de Graine de Jardins a, dans le cas des jardins de Mathurin et du jardin du Pré, permis de mener une concertation de qualité et donc de mettre en œuvre une conception fine du futur jardin en respectant les attentes des résidents, ce qui est un gage de réussite en termes d'appropriation du projet de la part des futurs jardiniers. De plus, cet appui a eu une influence considérable sur la motivation des résidents qui se sont sentis en confiance par la présence d'une structure compétente dédiée à la création du jardin, de son règlement et de l'association de jardiniers facilitant ainsi leur mise en autonomie et la conduite du projet. Aussi, sa présence a permis de tempérer les conflits entre les participants mais aussi avec les différents usagers des espaces extérieurs (trafiquants, jeunes…) favorisant le respect du projet et la cohésion de groupe. Le contre exemple du jardin des Fabriques reflète le fait que l'intervention d'un expert en médiation sociale favorise considérablement l'appropriation des habitants.

Pour le cas des jardins de Mathurin, l'accompagnement à la création du jardin par le biais d'ateliers de jardinage a permis aux résidents de développer un savoir-faire et des compétences de jardinage et ainsi s'autonomiser. De plus, ces ateliers ont permis de conforter la cohésion et la dynamique positive du groupe.

Enfin, il est intéressant de remarquer que la mise en place de partenariats avec des structures extérieures permet de faire vivre le jardin par le biais d'activités et de moments d'échange et de partage mais peut rendre l'association de jardiniers et les animations au jardin dépendantes de ces événements programmés influant considérablement sur la prise d'initiative.

Tous ces facteurs sont cependant intimement liés et ne peuvent être appliqués de façon isolée. La collaboration entre les différents acteurs est partie intégrante de la réussite du projet. Par exemple, l'appui d'un médiateur social doit s'accompagner d'une implication du bailleur sur les questions de mobilisation et de concertation. Le service DSU doit également s'impliquer dans toutes les phases d'accompagnement pour pouvoir avoir toutes les clés de compréhension du projet et ainsi assurer un suivi de qualité dans la confiance. Cependant ce suivi ne doit pas se transformer en gestion ce qui risquerait de nuire à la pérennité du jardin et de l'association.

Le but de ce mémoire n'est pas de prédéfinir une méthodologie de projet toute tracée puisque chaque site a ces spécificités, sa population, ses enjeux qui lui sont propres. Il est donc difficile de dupliquer une méthodologie type de mise en œuvre des jardins partagés. En revanche, cette étude de cas a pu souligner qu'il est nécessaire que les bailleurs s'entourent de collaborateurs compétents dans l'expertise sociale, territoriale, paysagère pour étudier tous les aspects du projet (étude du site en amont, processus de concertation, phasage des travaux) et inscrire de manière qualitative les jardins partagés sur leur patrimoine.

III. Villeneuve la Garenne, quelle contribution du paysagiste pour une mise en œuvre optimale ?

Cette troisième partie concerne la mise en œuvre d'un jardin partagé à Villeneuve la Garenne et plus particulièrement au sein des Quartiers Sud de la ville sur le patrimoine du bailleur social ICF La Sablière. Elle débutera par une présentation de la ville de Villeneuve la Garenne, de son contexte territorial entrainant des mutations considérables de son territoire puis se poursuivra sur une présentation du projet et de ses acteurs.

A travers cet exemple, le rôle du paysagiste dans la mise en œuvre de jardins partagés via des programmes de résidentialisation sera étudié de façon à mettre en évidence l'importance de sa contribution au sein des différentes phases du projet afin d'inscrire de manière qualitative le jardin dans son environnement proche et plus largement sur le territoire. Un regard critique sera également porté sur les choix d'aménagements ayant été décidés par la maitrise d'œuvre en charge du projet.

a) La ville de Villeneuve la Garenne et ses mutations territoriales

La commune de Villeneuve la Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts de Seine (92) à la limite avec le département de la Seine Saint Denis (93) (figure 24). Il s'agit d'une commune relativement jeune puisqu'elle fut la dernière commune créée dans le département de la Seine en 1929. Elle a connu une densification urbaine rapide par le biais de constructions massives de logements sociaux sous forme de Grands Ensembles au Sud en 1955 et au nord en 1963. Cette densification s'est accompagnée d'une forte expansion démographique dont le pic se situe entre 1954 et 1968. Cette commune compte aujourd'hui une population de 25 000 habitants.

Figure 24 : Situation géographique de la commune de Villeneuve la Garenne (source : Degasne Samuel)

Le profil social de la commune contraste avec celui du département et ses caractéristiques se rapprochent plus de celles des Grands Ensembles de la région : forte proportion de jeunes (40% de moins de 25 ans), part importante d'étrangers (20%) et de familles nombreuses, taux de chômage relativement élevé (25% de la population active) (ANRU, 2006).

Pour des raisons historiques et de solidarité (appel de l'abbé Pierre de 1954, accueil des rapatriés d'Algérie en 1962), on constate une forte présence de logements locatifs sociaux à hauteur de 72% du parc habitable de la commune faisant d'elle une des villes possédant la plus grande densité de logements sociaux d'Ile de France. Les caractéristiques spécifiques de la commune ont justifié que la ville s'inscrive dans les différents dispositifs de la politique de la ville depuis le début des années 90.

Ainsi, deux contrats de ville (aujourd'hui CUCS) d'une durée de 6 ans ont été signés en 1994 et 2000 entre la Ville, l'Etat, le département des Hauts de Seine et le conseil Régional d'Ile de France avec pour objet la mise en place d'actions autour de 5 thématiques : emploi, prévention, santé, éducation et logement. Depuis 1999, l'Etat a décidé d'inscrire le quartier de la Caravelle et les Quartiers Sud de Villeneuve la Garenne appelés Seine-Sablière en Grand Projet de Ville (GPV).

Ces projets et contrats ont pour but de désenclaver ces quartiers par la mise en place de réseaux de transports, de développer du lien social et lutter contre les discriminations, de favoriser la mixité sociale, de réduire les inégalités urbaines et sociales entre les communes et les quartiers au sein du département pour promouvoir un développement équilibré et cohérent de l'ensemble du territoire et surtout d'améliorer la politique de l'habitat…

La Caravelle et les quartiers sud de Villeneuve la Garenne, par leur classement en zone urbaine sensible (ZUS) (figure 25) font l'objet d'un réaménagement urbain prioritaire accompagné d'actions sociales en développant la concertation avec les habitants et les acteurs de terrain. Depuis 2004, l'ensemble du territoire du GPV est inscrit en territoire éligible à l'ANRU au titre du programme national de rénovation urbaine (PNRU). 40 % des habitants de la commune sont concernés par cette rénovation urbaine.

La rénovation du quartier de la Caravelle est aujourd'hui achevée et les travaux des quartiers sud sont en cours. La zone des quartiers Sud est fortement enclavée de par son inscription géographique dans le territoire. Le sud de cette zone est délimité par le passage de l'autoroute A86 et l'Est par la Seine (figure 25). Cet enclavement est renforcé par l'absence de commerces de proximité, la faible disponibilité d'équipements publics notamment de transports en commun puisque seul le tramway T1 récemment aménagé est disponible à environ 500m.

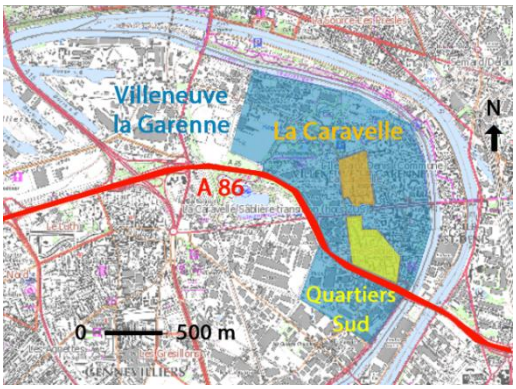


Figure 25 : La Caravelle et les Quartiers Sud, zones urbaines sensibles (source : Degasne Samuel, 2014)

Les quartiers sud comprennent 6160 habitants soit 25% de la population de Villeneuve la Garenne. Sa population est caractérisée par une forte proportion de jeunes de moins de 20 ans (31%) et par une part importante de personnes âgées (14%). Ces quartiers sont fortement touchés par le chômage puisque environ 20% des demandeurs d'emplois de sur la commune y vivent (ANRU, 2006).

Ces quartiers d'une superficie de 30 ha et comprenant près de 2400 logements sociaux répartis entre cinq bailleurs différents sont en pleine mutation puisqu'ils font actuellement l'objet d'une rénovation urbaine. Le projet de jardin partagé se situe sur le patrimoine d'ICF La Sablière. Son patrimoine représente un ensemble de bâtiments groupés au sein de la résidence Debussy. Cette résidence de 3 Ha environ comprend 432 logements et est actuellement concernée par un projet de résidentialisation.

b) ICF La Sablière

ICF La Sablière fait partie du groupe de logements national ICF Habitat, bailleur social de droit privé. Ce groupe appartient à la SNCF qui en est l'actionnaire majoritaire. Il est divisé en cinq pôles nationaux : ICF Habitat Atlantique, Nord-Est, Sud-Est Méditérannée, Novedis et La Sablière. Il s'agit du quatrième opérateur immobilier de France puisque ce groupe gère plus de 100 000 logements soit l'équivalent de près de 300 000 personnes [13].

Cette ESH a été créée en 1927 et avait pour vocation première de loger les employés de la SNCF, principalement le personnel roulant. Une grande majorité de son patrimoine se situe donc à proximité des gares ou des voies de chemin de fer. Aujourd'hui, environ 25% de ses locataires sont agents SNCF, le reste des locataires sont envoyés par les réservataires (mairie, préfecture…) qui sont souvent co-financeurs et ont, de ce fait, le droit de soumettre des candidatures pour les logements sociaux (Kamoun, 2007).

ICF La Sablière est la filiale s'occupant des 42 000 logements situés en Ile de France (environ 120 000 locataires). Elle est divisée en quatre divisions territoriales : la DT Sud (94-91), la DT Ouest (78-92-95), la DT Est (93-77) et la DT Paris. Ces directions regroupent les gestionnaires, les responsables de site ainsi que les conseillers sociaux qui s'occupent de la technique et de la gestion quotidienne des résidences.

Depuis plusieurs années, face à l'augmentation des difficultés sur de nombreux sites par l'insuffisance de dialogue, ICF a choisi d'intégrer les résidents au cœur des réflexions. En effet, les habitants sont les premiers utilisateurs des résidences puisqu'ils y vivent quotidiennement. Ils ont donc une bonne connaissance des problèmes inhérents à chaque site et savent mieux que quiconque les actions qu'il est nécessaire d'y mener. Ainsi, ICF tente de mener une politique de concertation à toutes les échelles d'intervention (résidentialisation, projet urbain, mise en place d'équipements…) en missionnant des partenaires spécialisés pour construire des projets avec les habitants et, de ce fait, éviter le cumul des problèmes, beaucoup plus difficiles à gérer par la suite.

ICF La Sablière s'est donc doté d'un service DSU interne pour assurer le lien avec les résidents. Il est composé d'une responsable et de trois chargés de mission DSU travaillant sur un périmètre donné. Ce service travaille également en collaboration avec l'association Couleurs d'Avenir qui est un prestataire chargé de les aider à mener des missions de développement social localement. La majorité de leurs missions se passe sur des sites en difficulté puisque leurs interventions sont fortement liées à des demandes directes émanant des directions territoriales.

Les directions les interpellent en leur signifiant qu'un patrimoine spécifique vit mal, n'est pas respecté et qu'il est nécessaire que le service DSU intervienne pour mener des actions afin de recréer du lien social. Ces constats viennent principalement des amicales de locataires, des gardiens des associations présentes ou encore d'habitants. Il arrive cependant que le service DSU se base sur le budget vandalisme d'un site pour évaluer si une intervention est nécessaire, ce budget étant un indicateur assez représentatif de la vie sociale au sein d'une résidence.

Lorsqu'il intervient sur site, le service DSU commence par effectuer un diagnostic avec les différents partenaires du quartier (écoles, structures associatives, maisons de la jeunesse et de la culture, centres sociaux, habitants, gardiens …). Ensuite, selon les enjeux identifiés, les chargés de missions mettent en place des projets et des actions afin d'améliorer le « vivre ensemble » et le lien social.

c) Le projet de résidentialisation de la résidence Debussy

Le projet de Villeneuve la Garenne a débuté il y a environ dix ans. Ce projet, désigné par l'Etat, s'étend sur la totalité des quartiers Sud et concerne à la fois le réaménagement du foncier public et privé puisqu'il comprend la requalification de ce quartier dans sa globalité. Ce quartier, datant des années 1960, est vieillissant et fortement enclavé.

Une enveloppe conséquente a donc été débloquée par l'Etat afin d'aider les bailleurs sociaux à requalifier leur patrimoine bâti et non bâti dans le but de redonner une meilleure qualité de vie aux habitants du quartier, d'ouvrir le quartier sur la ville, de développer et revaloriser les espaces publics et les espaces verts, de renouveler et d'améliorer l'offre de logements, de réhabiliter et créer de nouveaux équipements ainsi que de redynamiser l'offre commerciale et les services de proximité.

C'est dans ce cadre qu'ICF La Sablière a engagé une requalification de la résidence Debussy. Cette résidence prend place sur d'anciennes zones de remblai sableux puisque le site était autrefois une carrière. Ce contexte géotechnique a entrainé des désordres structurels et la résidence est aujourd'hui touchée par des problèmes d'affaissement entrainant une dégradation importante de ses parties communes et des réseaux. Les espaces extérieurs sont, quant à eux, vides et peu aménagés. En revanche, les logements sont encore en bon état. Un arbitrage a donc été fait et la priorité s'est dirigée vers une requalification des espaces extérieurs et des parties communes de la résidence.

La résidence Debussy est constituée de cinq immeubles ayant une configuration en ilots tournée vers des espaces extérieurs centraux d'une grande surface et aérés (figure 26). Les bâtiments sont de petites unités de logements conviviales, peu hautes (R+5). Cette résidentialisation a donc pour objectif principal de requalifier les espaces verts en créant trois jardins en cœur d'ilot pour favoriser l'appropriation des espaces par les résidents et redonner une certaine intimité et quiétude au site.

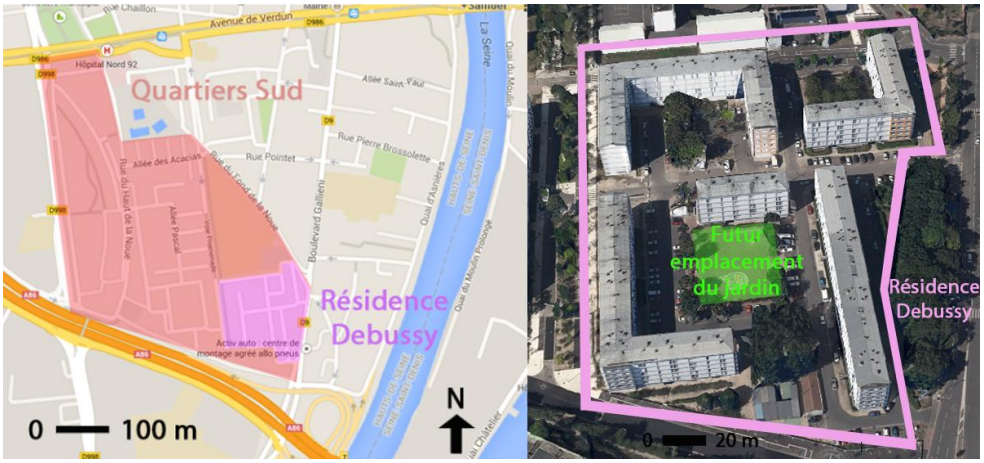


Figure 26 : situation géographique de la résidence Debussy et du futur jardin partagé (source : Degasne Samuel, 2014)

Suite à un appel d'offre public, l'agence de paysagistes Complémenterre a été retenue en 2006 comme maitrise d'œuvre pour ce projet. La SEM 92, aménageur nommé pour le projet de requalification des quartiers sud, s'est occupé de faire respecter la cohérence d'aménagement entre les différentes résidences de ces quartiers. Pour cela, elle a édité des fiches de lots faisant état de prescriptions à respecter lors de la requalification des espaces (cohérence du mobilier urbain, des ambiances, de l'éclairage, ratios de places de parking…).

La résidence Debussy faisait donc l'objet de prescriptions concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et principalement des cœurs d'ilots. Ces espaces devaient répondre à différents usages notamment des espaces de jeux pour les enfants et des espaces dédiés à la convivialité. L'agence Complémenterre a alors proposé à ICF La Sablière d'intégrer un jardin partagé au sein de la résidence. La direction du Patrimoine et du Renouvellement Urbain d'ICF La Sablière, maitrise d'ouvrage du projet, à été favorable à cette proposition.

d) Quelle équipe et quels acteurs pour répondre au projet de jardin ?

L'agence Complémenterre a donc assuré la mise en œuvre du jardin. Elle s'est tout d'abord entretenue avec la direction du Patrimoine et de Renouvellement Urbain pour savoir s'ils étaient en mesure d'assurer le suivi de l'élaboration du jardin partagé. Cette direction ne pouvait et ne voulait assurer ce rôle. Le jardin partagé étant un outil favorisant le lien social et la participation des habitants, ce projet rentrait parfaitement dans les objectifs du service DSU d'ICF La Sablière et dans les missions de Couleurs d'Avenir qui ont alors été associés au projet pour assurer le suivi des différentes phases de mise en œuvre du jardin.

Le service DSU d'ICF LA Sablière ne possède cependant pas les compétences techniques en interne pour mener seule la phase de concertation. Cette condition aurait pu être un facteur limitant à l'intégration du jardin au projet de résidentialisation si l'agence Complémenterre n'avait pas été en mesure d'identifier un accompagnateur de projet et de le proposer à la maitrise d'ouvrage. C'est ainsi que l'association Graine de Jardins a été mandatée pour accompagner les habitants dans la mise en œuvre du jardin partagé.

De surcroit, la ville est, elle aussi, partenaire du projet par l'intermédiaire du service GPV spécialement affecté pour suivre les projets de requalification menés par l'ANRU sur le territoire des quartiers Sud. Elle porte donc un regard tout particulier sur les initiatives favorisant l'intégration et la participation des résidents au projet, objectif fixé par les démarches de l'ANRU et rempli par la mise en œuvre du jardin partagé.

Enfin, l'agence Complémenterre apporte un regard technique d'aménageur et de paysagiste de façon à intégrer le jardin aux différentes phases de programmation des travaux mais aussi pour réfléchir de manière qualitative à son inscription dans les espaces extérieurs de la résidence.

Toutes les conditions sont donc réunies pour une mise en œuvre optimale du jardin puisque les différentes compétences nécessaires (technique, sociale, paysagère, environnementale, administrative, opérationnelle…) sont assurées par la présence de tous ces partenaires et le cadre de la résidentialisation apporte une bonne coordination ainsi qu'un contexte favorable et facilitateur au projet.

La collaboration de ces différents acteurs a notamment permis d'identifier des résidents potentiellement intéressés par la mise en œuvre d'un jardin en amont des phases d'élaboration et de programmation des travaux de résidentialisation, permettant ainsi de valider la mise en place du jardin.

Le partenariat entre Couleurs d'Avenir, le service DSU et Graine de Jardins a permis de mener une stratégie de mobilisation réfléchie et de présenter le projet de jardin aux résidents qui se sont montrés favorables à cette initiative. Aujourd'hui, la concertation commence et un groupe d'une petite dizaine d'habitants assiste aux réunions. Tous les acteurs cités ci-dessus sont présents plus ou moins régulièrement aux réunions.

e) Le rôle du paysagiste dans la résidentialisation, quelles volontés d'aménagement pour une inscription qualitative du jardin sur les espaces extérieurs de la résidence ?

Le fait que le projet de jardin s'intègre dans la résidentialisation et que Complémenterre soit chargé des deux projets en parallèle permet une inscription plus cohérente et qualitative du jardin puisque le jardin partagé a fait partie intégrante de la conception des espaces extérieurs.

Le diagnostic du site a donc été mené par l'agence de paysagistes en prenant en considération l'aménagement du futur jardin. La réflexion globale adoptée par l'agence Complémenterre a permis d'identifier les atouts et contraintes du site tels que la pollution du sol, la topographie complexe ou encore les préconisations établies par la maitrise d'ouvrage. Un plan masse de l'aménagement des espaces extérieurs de la résidence a ensuite été dessiné (annexe VI). La bonne connaissance du site a ensuite facilité la réponse aux enjeux techniques et paysagers relatifs à la mise en place et à l'insertion du jardin dans les espaces extérieurs de la résidence Debussy.

De cette façon, les paysagistes ont étudié l'ensemble des possibilités que le site offrait et ont décidé de positionner le jardin sur le « carré rose », en cœur de l'ilot principal (figure 26). Ce choix est un choix judicieux puisqu'il confère au jardin un bon ensoleillement de par son exposition Nord-Sud. De plus, parmi les trois ilots de la résidence, cet ilot est celui possédant le plus de surface (800 m²) et de visibilité des bâtiments puisqu'il a une position centrale dans la résidence et place donc le jardin au cœur des espaces verts contrairement aux autres ilots plus isolés, en limite de site. Il permet au jardin de s'étendre sur 230 m², surface tout à fait raisonnable en vue du nombre de résidents motivés.

Cependant, il aurait peut-être été judicieux de solliciter en amont l'avis des futurs jardiniers sur l'emplacement du jardin car leur en imposer la localité peut s'avérer être un frein à l'appropriation du projet par les habitants qui sont souvent des jardiniers amateurs et peuvent ressentir une certaine crainte à l'idée d'être observés par les autres résidents.

Mais, dans le cadre de travaux longs de résidentialisation de ce type, il est souvent difficile de faire correspondre concertation et élaboration du DCE. Cela implique ensuite un temps de latence entre le démarrage des travaux et la reprise du processus de concertation qui peut être facteur de démobilisation.

La centralité du jardin a tout de même un avantage certain en ouvrant le jardin aux autres résidents par sa visibilité et peut s'avérer être un bon moyen d'amener d'autres résidents à venir s'intéresser à cet espace, l'utiliser et, pourquoi pas, y participer par la suite. De plus, sa forte visibilité diminue la potentialité de vols et de dégradations du jardin et permet aussi de le mettre plus en valeur.

Les fiches de lot éditées par la SEM 92 préconisaient le groupement d'usages récréatifs pour enfants et d'un lieu de convivialité sur le carré rose. Les paysagistes ont donc associé le jardin à des jeux pour enfants afin de répondre à cette demande. Ce choix de double usage est souvent utilisé en réfléchissant au fait que les parents peuvent venir au jardin tout en surveillant les enfants. Cependant, dans la pratique, il s'avère que les enfants utilisant ces aires de jeux ne sont pas toujours accompagnés des parents ou n'ont pas forcement des parents jardiniers.

Cette association peut alors menacer la quiétude recherchée dans la mise en place d'un jardin partagé en créant des nuisances sonores ou des dégradations du jardin par les enfants ou encore par leurs activités (jeux de ballon…). Cependant, elle peut aussi permettre de sensibiliser les enfants au jardinage de par sa proximité avec les jeux. Il est donc nécessaire de veiller à expliquer aux enfants l'usage du jardin et à les intégrer au projet de façon à privilégier le respect mutuel.

L'agence Complémenterre a choisi de positionner le jardin en vis-à-vis de l'aire de jeux. Cet espace récréatif est dédié à l'exploration et non à des jeux susceptibles de causer des dégradations, il cible la tranche d'âge 5-12 ans, qui est une tranche d'âge intéressante pour une association potentielle des enfants au jardin.

Les paysagistes ont également pris partie d'isoler le jardin des jeux en installant un massif s'étalant sur trois strates végétales de différentes hauteurs (0.5m, 0,5 -1m et 1m), la plus haute est composée de petits fruits (*ribes nigrum, ribes rubrum, ribes uva crispa*) et délimite le jardin partagé. Les autres strates sont, elles, composées de plantes non comestibles.

C'est un choix intéressant d'utiliser le cassissier, le groseillier et le groseillier à maquereaux car ils peuvent permettre d'attirer les résidents à proximité du jardin en venant cueillir ces fruits et donc favoriser le contact avec les jardiniers et éveiller la curiosité des activités se passant dans le jardin partagé. Le choix du *Rubus idaeus* (framboisier) plutôt que le groseillier à maquereaux aurait peut-être été plus approprié car la framboise est un fruit plus connu de la population, son goût est moins acide et sa fructification plus abondante.

En revanche, les végétaux des strates de hauteur inférieure à 1 m ne possèdent qu'une qualité esthétique de ces massifs. Il aurait été judicieux de choisir une palette végétale qui puisse répondre à la fois à des enjeux paysagers, écologiques, alimentaires et environnementaux.

Voici donc une proposition de palette végétale en remplacement des deux strates (0 – 0.80m) choisies par les paysagistes pour l'aménagement du carré rose. La palette est en majeure partie comestible, vivaces et annuelles se ressemant d'une année sur l'autre, offrant une floraison étalée du printemps jusqu'à la fin de l'été, peu contraignantes en termes d'entretien, d'adaptation et d'approvisionnement en eau, mellifères et favorisant l'installation de l'avifaune, de la faune sauvage et des diptères.

Strate 0 – 0.4 m / Annuelles

- *Calendula officinalis (Asteraceae)* : Souci du jardin. Grand classique mellifère et médicinal. Se ressème naturellement. Fleurs allant du jaune d'or à l'orange vif (figure 27).

- *Phacelia tanacetifolia (Boraginaceae)* : Phacélie à feuilles de tanaisie. Très bonne plante mellifère, utilisable en engrais vert. Fleurs bleu lavande. Se ressème naturellement (figure 28).

- *Borago officinalis (Boraginaceae)* : Bourrache officinale. Plante comestible et mellifère. Se ressème naturellement (figure 29).

- *Anchusa italica (Boraginaceae)* : Buglosse azurée. Plante très mellifère, d'un très beau bleu. Se ressème naturellement (figure 30).

- *Daucus carota (Apiaceae)* : Carotte sauvage. Plante attirante pour les diptères. Belles fleurs en ombelle blanches. Se ressème naturellement. Les jeunes feuilles peuvent être utilisées en pesto ou en persillade et sont agréablement parfumées (figure 31).

Figure 27 : Calendula officinalis, Asteraceae (source : google images, 2014)

Figure 27 : Phacelia tanacetifolia, Boraginaceae source : google images, 2014)

Figure 29 : Borago officinalis, Boraginaceae (source : google images, 2014)

Figure 30 : Anchusa italica, Boraginaceae (source : google images, 2014)

Figure 31 : Daucus carota, Apiaceae (source : google images, 2014)

Vivaces

- *Hyssopus officinalis (Lamiaceae)* : Hysope. Plante aromatique, mellifère et médicinale. Elle se couvre de petites fleurs bleues à la fin du printemps. Excellente comme plante aromatique évoquant à la fois le parfum de la sauge et de la menthe (figure 32).

- Matricaria chamomilla 'Flore Pleno' (Asteraceae) : Camomille allemande. Plante médicinale et aromatique. Très facile à cultiver et très résistante. Floraison blanche. Se multiplie très bien par bouture ou marcottage (figure 33).

- Hemerocallis 'Stella de Oro' (Xanthorrhoeaceae) : Lys d'un jour. Bel hybride nain d'hémérocalle. Fleurs jaunes et jeunes pousses comestibles et très goutues (figure 34).

Figure 32 : Hyssopus officinalis, Lamiaceae (source : google images, 2014)

Figure 33 : Matricaria chamomilla 'Flore Pleno', Asteraceae (source : google images, 2014)

Figure 28 : Hemerocallis 'Stella de Oro', Xanthorrhoeaceae (source : google images, 2014)

Hauteur 0.4 – 0.8 m / Vivaces

- *Achillea millefolium 'Terracotta' (Asteraceae)* : Achillée millefeuille. Cette plante possède de multiples propriétés médicinales. Elle est mellifère et comestible. Elle peut notamment être utilisée en pesto ou en condiment. Goût très puissant, utiliser en petite quantité (figure 35).

- *Centranthus longiflorus (Valerianaceae)* : Centranthe à longues feuilles. Cette plante nectarifère attire de multiples insectes au jardin. elle a des propriétés médicinales similaires à celle de la Valériane sans pour autant être toxique à une certaine dose (figure 36).

- *Helichrysum italicum (Asteraceae)* : Immortelle d'Italie. Très belle plante buissonnante aux fleurs jaune d'or. Elle possède un très agréable parfum de curry et peut être utilisée en cuisine (figure 37).

- *Mentha citrata (Lamiaceae)* : Menthe bergamote. La menthe bergamote possède en plus de son parfum mentholé une odeur et une saveur d'agrumes d'où ce nom. Elle est excellente en thé à qui elle confère un goût « à la russe » (figure 38) !

- *Monardia clinopodia (Lamiaceae)* : Monarde blanche. Originaire d'Amérique du Nord, la Monarde est une plante très mellifère. Elle est aussi une plante aromatique cousine de l'origan, elle rappelle sa saveur tout en étant plus poivrée et légèrement citronnée (figure 39).

Figure 29 : Achillea millefolium 'Terracotta', Asteraceae (source : google images, 2014)

Figure 36 : Centranthus longiflorus, Valerianaceae (source : google images, 2014)

Figure 37 : Helichrysum italicum, Asteraceae (source google images, 2014)

Figure 38 : Mentha citrata, Lamiaceae (source : google images, 2014)

Figure 39 : Monardia clinopodia, Lamiaceae (source : google images, 2014)

Le choix de ne pas cloisonner le jardin par des clôtures et d'utiliser une limite végétale est intéressant puisqu'il permet de ne pas confiner les espaces et de faire cohabiter les usages tout en laissant une ouverture visuelle et spatiale entre les jeux, le jardin et les espaces verts, conférant une qualité et une cohérence paysagère aux espaces extérieurs de la résidence. De plus, il évite au jardin de donner l'impression d'être un lieu privatif et d'être victime d'usages détournés.

Il sera cependant indispensable de travailler en collaboration avec les futurs gestionnaires externes des espaces verts en leur expliquant le choix de cette palette végétale et l'entretien à y apporter. Par exemple, la taille de ces végétaux pourra être donnée aux jardiniers pour alimenter leur compost.

L'agence Complémenterre a anticipé de possibles retards dans le processus de mise en œuvre du jardin pouvant entrainer la non cohérence entre la fin de la concertation et le démarrage du jardin à une saison propice aux cultures en proposant la mise en place d'un couvert végétal composé de 50% de trèfle incarna, 20% de vecse, 20% de fétuque grecque et 10% d'avoine. Ce choix est judicieux car ces engrais verts permettront d'amender et d'occuper le sol en attentant le démarrage des activités de jardinage.

Une des préconisations de la SEM était de ne pas mettre de portillons de façon à faire communiquer les différents espaces extérieurs. Les paysagistes ont alors fait le choix de traiter les limites du carré rose en installant une clôture d'une hauteur de 1.20 m et de traiter ses entrées par le biais de pas canadiens. Ce dispositif est pertinent puisqu'il empêche les animaux de pénétrer cet espace sans pour autant le cloisonner totalement.

Afin de masquer cette clôture, des massifs de végétaux d'une hauteur d'environ 1 m ont été prévus de par et d'autre de celle ci. Cependant, les massifs de petits fruits ont été positionnés à l'intérieur du carré rose et les massifs à caractère décoratif à l'extérieur.

Il aurait été intéressant de traiter les limites intérieures et extérieures avec les massifs de petits fruits pour conférer une homogénéité à l'aménagement par le biais d'une concordance des hauteurs et des couleurs de façon à dissimuler plus intensément la clôture et rendre les limites plus diffuses.

De plus, installer des petits fruits en limite extérieure aurait permis d'attirer plus particulièrement les résidents vers le jardin partagé pour favoriser les interactions entre les habitants jardiniers et non jardiniers par le biais de la cueillette et de les inviter à venir participer ou profiter du jardin, eux aussi.

Concernant les réseaux, un éclairage a été prévu à l'extrême sud-est du jardin partagé, au pied des futures cultures et d'une haie de petits fruits. Ce choix mérite une attention toute particulière car un éclairage à proximité des cultures peut perturber les cycles photosynthétiques des végétaux et les empêcher de fructifier, fleurir et monter en graines. Il aurait été plus réfléchi de positionner l'éclairage à une distance considérable du jardin et des haies comestibles.

Un point d'eau a aussi été prévu pour le jardin partagé. Ce point d'eau est un système de vanne enterré où il est possible de brancher un tuyau d'arrosage. Il est également muni d'un compteur divisionnaire. Cette solution est, quant à elle intéressante car elle limite les utilisations intempestives du robinet par des résidents non jardiniers ou des enfants en période estivale évitant ainsi tout conflit avec l'association qui sera la personne morale qui paiera cette eau. De plus, la mise en place d'un compteur permet aussi de sensibiliser les jardiniers au gaspillage de l'eau.

Les paysagistes ont traité le problème de la terre polluée sur le jardin par le biais de l'aménagement des espaces extérieurs. En effet, le projet accepté par la maitrise d'ouvrage prévoit d'adoucir la topographie du site pour favoriser la déambulation et fluidifier les circulations. Ainsi, un décapage de 0.5 à 1m est prévu sur la totalité du site. Le jardin bénéficiera donc d'un apport de terre végétale sur une hauteur de 0.5m à minima.

A l'origine, les halls des immeubles possèdent des entrées et sorties transversales permettant de pouvoir sortir des deux cotés des bâtiments. La maitrise d'ouvrage ne souhaitait pas conserver ces doubles entrées mais un diagnostic poussé des équipements (bus, commerces…) a permis de comprendre le fonctionnement de ces halls et les usages des résidents. Il s'est avéré qu'il était préférable de garder ces systèmes transversaux puisqu'ils avaient du sens aux regards de l'utilisation des résidents.

Les immeubles sont orientés Nord-Sud de la même façon que le jardin partagé et plus généralement le carré rose. Les entrées sont donc situées à l'Est et à l'Ouest le long des bâtiments et ces bâtiments sont eux-mêmes situés à l'Est et à l'Ouest du carré rose. Ainsi, l'agence Complémenterre a proposé des cheminements orientés principalement Est-Ouest au sein du carré rose et du jardin partagé pour fluidifier les circulations de par et d'autres des espaces extérieurs de la résidence. Ce choix est pertinent puisqu'il favorise la traversée du jardin et incite les habitants à s'y rendre donnant une visibilité considérable au travail des jardiniers et inscrivant de manière qualitative le jardin dans les espaces verts de la résidence en multipliant ses possibilités d'usages.

En revanche, aucun équipement pour le jardin n'a été prévu dans le projet de jardin partagé par les paysagistes. Il faudra donc prêter une attention particulière au mobilier et aux équipements (cabane à outils, compost, cuve de récupération des eaux pluviales) qui seront installés de façon à ce que les matériaux choisis soient en accord avec le mobilier urbain des espaces extérieurs de la résidence et du carré rose. De pus, l'utilisation de matériaux nobles, solides et esthétique est un point crucial pour l'image que véhiculera le jardin, pour la durabilité des équipements dans le temps mais aussi pour montrer aux jardiniers que leur travail est respecté par le bailleur social qui investit dans du qualitatif pour le jardin.

Le jardin permet d'améliorer la qualité du cadre de vie des espaces extérieurs de la résidence par son esthétisme mais aussi par sa fonction. Ainsi, en répondant à ces enjeux techniques, fonctionnels et paysagers, l'agence Complémenterre a permis d'intégrer de façon réfléchie et qualitative le jardin au sein des espaces verts de la résidence Debussy sans pour autant brider l'appropriation et la possibilité de proposition des futurs jardiniers. En concevant cet espace en adoptant une démarche professionnelle basée sur un diagnostic de qualité en amont et sur la prise en compte de la nécessité d'une concertation laissant des choix influençant l'aménagement direct du jardin, les paysagistes ont aussi œuvré à une inscription du jardin, porté par ces habitants-jardiniers, dans son ensemble et de manière optimale.

De nombreux autres enjeux se dégagent dans l'aménagement du jardin. La qualité agronomique du sol, le choix du planning cultural, la communication autour du jardin, la mise en place de partenariats avec des structures locales, l'accessibilité des travaux de jardinage pour tous, la mise en place de composts collectifs ou encore la mise en place d'ateliers pour faire vivre le jardin sont des enjeux auxquels les jardiniers devront réfléchir et répondre pour une inscription encore plus qualitative et pérenne du jardin dans la résidence Debussy.

La concertation peut alors être l'outil permettant au paysagiste de sensibiliser les futurs jardiniers à des choix d'aménagement en faveur de la biodiversité, de l'environnement, du lien social… en adaptant ses compétences professionnelles au service des futurs utilisateurs.

Lors de la phase de concertation, l'agence Complémenterre et l'association Graine de Jardins pourront donc amorcer ces réflexions pour sensibiliser et appuyer les habitants dans le but de leur faire prendre conscience que le jardin ne s'arrête pas au simple fait de jardiner et qu'il est important que le jardin s'inscrive de manière pérenne dans une dynamique sociale, écologique, culturelle.

Cependant, quels rôles devront jouer ces experts pour ne pas influencer directement les choix des futurs jardiniers ? A quelle limite leur implication et leurs suggestions devront-elles s'arrêter pour laisser libre réponse à ces enjeux de la part des futurs jardiniers ? Il s'agit là de trouver un équilibre entre accompagnement et autonomie que seule la concertation peut permettre si elle est effectuée en prenant en considération le fait que les jardiniers doivent, eux-mêmes, se poser ces questions pour s'approprier l'objet jardin dans sa globalité et l'animer.

Conclusion

Ce mémoire avait pour but de s'interroger sur la mise en œuvre a adopter lors de projets de jardins partagés en pied d'immeuble de logements sociaux de façon à permettre leur inscription de manière qualitative sur le patrimoine non bâti des bailleurs sociaux.

L'étude de plusieurs cas de jardins partagés réalisés ou en cours de réalisation a permis de décrire, comprendre et d'analyser différentes méthodes de mises en œuvre et de souligner les points forts et faibles de chaque projet dans le but de mettre en évidence certains facteurs de réussite et obstacles à l'intégration de ces jardins. Elle a aussi permis d'étudier plus précisément le rôle du paysagiste dans leur mise en œuvre.

Ainsi, a travers cette étude, il a été possible de constater que de nombreux enjeux relatifs aux sites (typologie du bâti, contexte territorial, sociologique), au fonctionnement des bailleurs sociaux (organisation interne, politique d'aménagement du patrimoine, moyens financiers), au contexte dans lequel s'inscrit le jardin (résidentialisation, promotion des jardins partagés sur une commune) ou encore à la méthodologie de travail mise en œuvre avaient une influence directe ou indirecte sur le bon déroulement du projet.

Il a également pu être observé que la composition en amont d'une équipe transversale et pluridisciplinaire était primordiale pour fluidifier le dialogue entre les différents acteurs, assurer une bonne coordination du projet, mutualiser les compétences (sociales, techniques, paysagères, environnementales) et que la collaboration de ces acteurs permettait de répondre de manière qualitative aux divers enjeux relatifs à la mise en œuvre de jardins partagés sur le patrimoine non bâti des bailleurs.

Cette étude a aussi permis de mettre en évidence le fait que le paysagiste possède un rôle clé dans la programmation, la conception, la réalisation de ces jardins et que sa présence lors des diverses phases du projet est capitale pour une analyse fine et pour une inscription optimale du jardin notamment lors de projets plus globaux de requalification d'espaces extérieurs. Les compétences qu'il détient sont fondamentales pour une réponse de qualité aux enjeux relatifs aux jardins et à leur mise en œuvre (diagnostic territorial, programmation des travaux, conception, participation à la concertation).

Enfin, il a pu être remarqué que l'implication et la participation des habitants étaient indispensables pour la pérennité du jardin et que, pour cela, un processus de concertation adapté, exhaustif et des stratégies de mobilisation réfléchies devaient être prévues. L'animation du jardin par la suite est, elle aussi, un facteur de réussite et passe par une autonomie et une identification des enjeux relatifs au jardin par les futurs jardiniers que seule la concertation ou le suivi du jardin par une structure d'animation peut apporter.

Cependant, ce mémoire n'étudie que quatre projets de jardins partagés en pied d'immeuble de logements sociaux et ne dresse donc pas un état des lieux complet et représentatif des différents projets se déroulant sur le territoire français et en dehors. Il serait donc pertinent d'étudier d'autres projets s'étant déroulés hors de la région Ile de France pour croiser les résultats, observer si les conclusions de ce mémoire s'appliquent également à des projets et définir une méthodologie de travail plus fine, précise et duplicable afin de faciliter les démarches des bailleurs par la suite.

De plus, il existe de nombreux autres organismes HLM privés et publics qui possèdent des services internes détenant des compétences spécialisées dans le développement durable ou l'environnement et accompagnant seuls des projets de jardins sur leur patrimoine. Il serait donc intéressant d'examiner leurs résultats obtenus en termes de mise en œuvre, d'inscription et de pérennité du jardin pour pouvoir déterminer si le rôle du paysagiste et de l'accompagnateur de projet sont indispensables pour une qualité de réponse optimale.

En outre, il serait judicieux de rechercher si des projets de ce type ont été menés par des paysagistes possédant à la fois les compétences sociale et technique tels que des bureaux d'étude spécialisés dans la médiation paysagère et d'étudier la méthodologie de travail qu'ils ont adopté et les résultats qu'ils ont pu obtenir en tant qu'interlocuteur unique de la maitrise d'ouvrage .

.L'outil jardin est, pour les bailleurs sociaux, à la fois un moyen de valoriser leur patrimoine, d'impliquer leurs résidents et de créer du lien social. Ainsi, en vue de l'augmentation constante du nombre de projets commandités et de l'intégration croissante de processus de concertation au sein des projets de requalification ces dernières années, ces médiateurs paysagers possédant à la fois les compétences liées au territoire, au jardin et à l'accompagnement de projet auront un rôle majeur à jouer dans la mise en œuvre de jardins sur le territoire des bailleurs sociaux.

De ce fait, pour mettre en œuvre des jardins partagés en pied d'immeuble de logements sociaux, les bailleurs se doteront-ils de moyens internes leur permettant de mener ces projets de manière autonome sur leur territoire ces prochaines années ? Des paysagistes s'allieront-ils à des accompagnateurs de projet pour former des groupements pluridisciplinaires ? Les compétences du paysagiste se diversifieront-elles pour lui apporter à la fois l'expertise sociale indispensable pour effectuer une concertation de qualité et l'expertise paysagère, gage d'une mise en œuvre et d'une inscription qualitative du projet ?

Bibliographie

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (2006). *Convention pluri-annuelle pour la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de Villeneuve la Garenne*. Edité par le Conseil Général des Hauts de Seine. 59p.

Baudelet, L., Le Roy, A., & Basset, F. (2008). *Jardins Partagés. Utopie, écologie, conseils pratiques.* Editions Terre Vivante. 157p.

Baty-Tornikian G. (1998). *Traduction du* livre *Les cités-jardins de demain d'Ebenezer Howard*. Editions Sens & Tonka. 212p.

Baty-Tornikian G. (2001). *Cités-jardins : genèse et actualité d'une utopie*. Editions Recherche / Ipraus. 157p.

Bernier N .(2007). Les *espaces extérieurs des grands ensembles : comment assurer l'articulation entre espaces publics et privés dans les opérations de rénovation urbaine ?* Mémoire de fin d'études en urbanisme. Université Paris Est Créteil. 60p.

Cabedosse B., Pierson P. (1996). Cent *ans d'histoire des jardins ouvriers (1896-1996, la ligue Française du Coin de Terre et du Foyer.* Editions Creaphis. 221p.

Daniel A.-C. (2012). *Du jardinage au paysage, Comment les jardiniers des jardins associatifs contribuent-ils à la construction de paysages alimentaires ?* Mémoire de Fin d'études en ingénierie du paysage. Agrocampus Ouest Angers. 80p.

Kamoun, P. (2007). *La brique et le rail, des cités de cheminot au logement pour tous.* Editions Public Histoire. 191p.

Kamoun P. (2011). *Habitat et Société N°64*. Union Sociale de l'Habitat 71p.

Ghestem F., Roustang G. (2014). Les *jardins familiaux de développement social*. AR Hlm PACA Corse. 90p.

JTSE. (2012). *La Charte du Jardin dans Tous ses Etats*. 8p.

Sitographie

[1] Organisation des Nations Unies pour l'Alimentation et l'Agriculture (2009). 2050 : 2,3 milliards de bouches de plus à nourrir. http://www.fao.org/news/story/fr/item/35656/icode/ (consulté le 03/10/2014)

[2] INED (2000). Population 2000 – 2050. http://www.ined.fr/fr/tout-savoir-population/graphiques-cartes/graphiques-interpretes/population-2000-2050/ (consulté le 03/10/2014)

[3] Le Monde Blogs (2014). Quelles sont les villes les plus vertes de France ? http://alternatives.blog.lemonde.fr/2014/02/19/le-top-10-des-villes-les-plus-vertes-de-france/ (consulté le 03/10/2014)

[4] GIEC (2007). 4ème rapport d'évaluation du climat. http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/GIECDOC_INTERNET.pdf (consulté le 04/10/2014)

[5] UNEP / IPSOS (2013). Jardins et espaces verts, l'exception culturelle française. http://www.hopscotch-presse.fr/unep/ipsos_2013/dp_unep_ipsos_2013.pdf (consulté le 04/10/2014)

[6] Hoarau Gilles (1999). Les grandes dates de la politique du logement. http://gilavia.chez.com/DDE_lois.html (consulté le 14/10/2014

[7] Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (2012). Définition du Terrianisme. http://www.cnrtl.fr/definition/terrianisme (consulté le 14/10/2014)

[8] Bibliothèque Nationale de France (2012). Le Terrianisme : la petite propriété insaisissable et assurée à toushttp://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6303274v (consulté le 14/10/2014)

[9] Assemblée Nationale (2007). Proposition de loi relative aux jardins collectifs. http://www.assemblee-nationale.fr/13/propositions/pion0044.asp (consulté le 16/10/2014)

[10] OPH Aubervilliers (2014). Nous découvrir http://www.oph-aubervilliers.fr/Nous-decouvrir (consulté le 19/10/2014)

[11] Paris Habitat OPH (2014). Tout savoir sur Paris Habitat OPH. http://www.parishabitatoph.fr/OPAC/Pages/default.aspx (consulté le 23/10/2014)

[12] France Habitation (2014). Nous connaitre. http://www.france-habitation.fr/nous-connaitre (consulté le 26/10/2014)

[13] ICF Habitat (2014). ICF Chiffres clés et performances. http://www.icfhabitat.fr/groupe/chiffres-cles (consulté le 30/10/2014)

AGROCAMPUS OUEST

☑ **CFR Angers**

☐ **CFR Rennes**

Année universitaire : 2013 – 2014

Spécialité : Paysage

Spécialisation : Ingénierie des territoires

Mémoire de Fin d'Études

☑ d'Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage

☐ de Master de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage

☐ d'un autre établissement (étudiant arrivé en M2)

Le projet de jardin partagé en pied d'immeuble de logements sociaux : Quelle mise en œuvre adopter pour une inscription qualitative du jardin sur le patrimoine non bâti des bailleurs sociaux ?

Par : Samuel DEGASNE

ANNEXES

Soutenu à Angers le 21/11/2014

Devant le jury composé de :

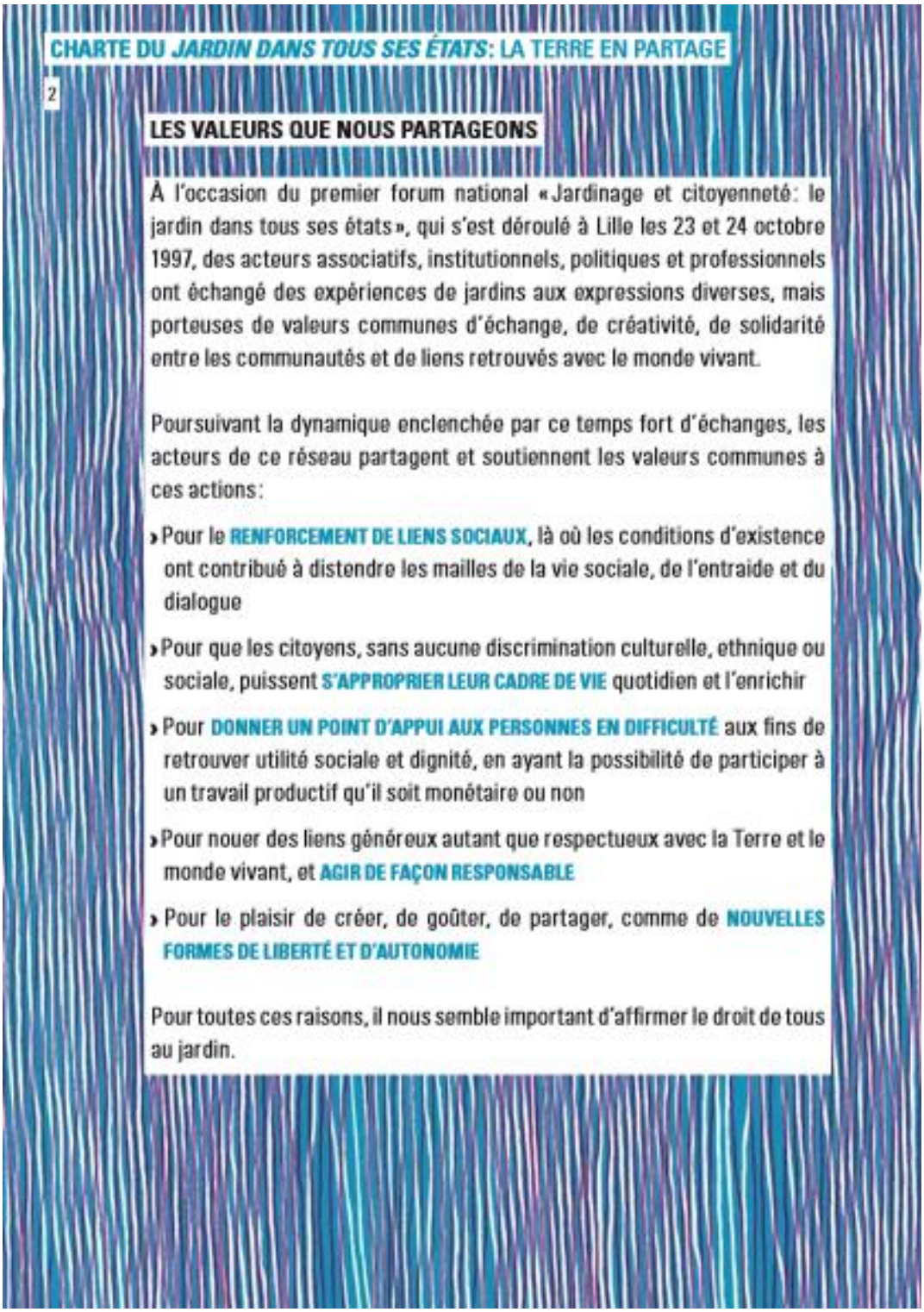
Président : Hervé DAVODEAU

Maître de stage : Laurence BAUDELET

Enseignant référent : Fabienne JOLIET

Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS OUEST

Annexe I : Charte de la terre en partage



CHARTE DU *JARDIN DANS TOUS SES ÉTATS*: LA TERRE EN PARTAGE

2

LES VALEURS QUE NOUS PARTAGEONS

À l'occasion du premier forum national «Jardinage et citoyenneté: le jardin dans tous ses états», qui s'est déroulé à Lille les 23 et 24 octobre 1997, des acteurs associatifs, institutionnels, politiques et professionnels ont échangé des expériences de jardins aux expressions diverses, mais porteuses de valeurs communes d'échange, de créativité, de solidarité entre les communautés et de liens retrouvés avec le monde vivant.

Poursuivant la dynamique enclenchée par ce temps fort d'échanges, les acteurs de ce réseau partagent et soutiennent les valeurs communes à ces actions:

- Pour le **RENFORCEMENT DE LIENS SOCIAUX**, là où les conditions d'existence ont contribué à distendre les mailles de la vie sociale, de l'entraide et du dialogue
- Pour que les citoyens, sans aucune discrimination culturelle, ethnique ou sociale, puissent **S'APPROPRIER LEUR CADRE DE VIE** quotidien et l'enrichir
- Pour **DONNER UN POINT D'APPUI AUX PERSONNES EN DIFFICULTÉ** aux fins de retrouver utilité sociale et dignité, en ayant la possibilité de participer à un travail productif qu'il soit monétaire ou non
- Pour nouer des liens généreux autant que respectueux avec la Terre et le monde vivant, et **AGIR DE FAÇON RESPONSABLE**
- Pour le plaisir de créer, de goûter, de partager, comme de **NOUVELLES FORMES DE LIBERTÉ ET D'AUTONOMIE**

Pour toutes ces raisons, il nous semble important d'affirmer le droit de tous au jardin.

QUELQUES PRINCIPES D'ACTIONS DANS LA MISE EN OEUVRE

UN JARDIN DE PROJET

Un jardin, c'est avant tout un projet. Dans ce sens, nous soutenons les principes suivants :

- La **DIVERSITÉ DES OBJECTIFS** contribue à la richesse des projets : écologiques, sociaux, culturels, éducatifs, artistiques, paysagers, thérapeutiques, etc., valorisent au mieux les atouts du jardin.
- La diversité des publics et des usagers favorise la rencontre, les échanges, l'entraide : la **MIXITÉ SOCIALE, CULTURELLE** et **GÉNÉRATIONNELLE** des acteurs, facilite l'intégration des habitants d'origine étrangère, l'adaptation aux publics en difficulté…
- La **CONCERTATION** est la base indispensable de tout projet. Elle doit impliquer les habitants, les futurs usagers et les intervenants sociaux, élus, techniciens, associations… Cette concertation doit s'attacher à faire ressortir la diversité et l'évolution des besoins, y compris ceux des enfants, des plus démunis et des moins intégrés culturellement, et éviter le clé en main et le pré-pensé.
- L'aménagement doit intégrer le besoin des jardiniers de s'approprier leur jardin, les **SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE** et le **MODE DE VIE DES USAGERS**.
- La **SOUPLESSE ET L'ÉVOLUTIVITÉ DES PROJETS** sont garants de leur pérennisation et de leur cohérence avec leur contexte social, culturel, environnemental, économique et éducatif.

UNE QUALITÉ DE MISE EN ŒUVRE

Dans la mise en œuvre des projets de jardins, quelles que soient leurs formes, nous nous engageons à promouvoir :

- La **GESTION PARTICIPATIVE** : elle organise des échanges entre les acteurs, prend en compte les souhaits, désirs et contraintes, s'efforce de faire place à la diversité des points de vue. Les règles d'accès et de fonctionnement sont définies collectivement.

QUELQUES PRINCIPES

4

- L'**ANIMATION**: elle permet la pérennisation et l'évolution des projets. Elle est assurée par des personnes reconnues des acteurs, attentives à écouter la parole de tous et capables de comprendre et de guider les pratiques de chacun.
- Le **RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**: il est assuré par la mise en œuvre de modes de gestion et de pratiques culturales favorisant la biodiversité (sauvage ou domestique), respectueuses du vivant, intégrant une gestion écologique des cycles naturels, de l'eau et des déchets.
- L'**INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES JARDINS**: elle doit être recherchée, par la qualité des aménagements et des constructions (favorisant notamment l'auto construction dans de bonnes conditions), la prise en compte des caractéristiques environnementales des sites, la gestion et la mise en valeur des paysages...

Le ***JARDIN DANS TOUS SES ÉTATS*** (JTSE) est le nom d'une dynamique d'échanges entre les porteurs de projets de « jardins partagés » et leurs partenaires associatifs, politiques et institutionnels.

Ces jardins sont divers, mais portent des valeurs communes de partage, de créativité, de solidarité entre les communautés, d'aide aux personnes en difficultés, de liens retrouvés avec le monde vivant, de respect de notre environnement...
En cultivant la terre, ce sont les solidarités nouvelles, les échanges, l'épanouissement personnel, le respect du monde vivant, le bien-être que l'on irrigue, que l'on amende comme le terroir d'un nouveau développement humain et durable.
Les pratiques des jardins dans tous leurs états s'incarnent largement dans l'intelligence plus souriante du partage, des tentatives nouvelles, du développement des idées neuves. Elles participent en cela à donner le goût du mieux-vivre que nous voulons pour demain.

Annexe II : Charte Main Verte de la ville de Paris

MAIRIE DE PARIS

LA CHARTE MAIN VERTE DES JARDINS PARTAGÉS DE PARIS

MAIN VERTE

En signant cette charte, l'association

s'engage :

- à une démarche participative,
- à la création de lien social,
- à jardiner dans le respect de l'environnement.

Date :

Signature :

Texte intégral de la Charte Main verte au verso

Pour tout renseignement :
Maison du Jardinage
Parc de Bercy
41, rue Paul-Belmondo
75012 Paris
Tél. : 01 53 46 19 19

Conception : Christine Teychenné, Yann Engel – Maquettage : Pragramme – Édition : Juin 2012

LA CHARTE MAIN VERTE

Les principes

Démarche participative

La Ville de Paris souhaite encourager le développement de jardins collectifs s'appuyant sur une démarche de concertation et de forte implication des habitants.

La Ville soutient les jardins collectifs dans toute leur diversité, qu'il s'agisse de jardins collectifs d'habitants, de jardins pédagogiques, d'insertion, de jardins familiaux ou à but thérapeutique, dans la mesure où le jardin est le fruit d'une création collective et concertée.

La participation des habitants à la vie du jardin (plantations, fêtes, repas de quartier, expositions, projections, etc.) et à la gestion du site fait partie intégrante du projet.

Création de lien social

Un jardin partagé est un lieu de vie ouvert sur le quartier, convivial, qui favorise les rencontres entre générations et entre cultures.

Un jardin partagé contribue à valoriser les ressources locales en tissant des relations avec d'autres structures (associations de riverains, écoles, collèges et lycées, maisons de retraite, hôpitaux, centres sociaux, commerces de proximité).

Respect de l'environnement

Un jardin partagé est un terrain d'expérimentation pour des pratiques respectueuses de l'environnement. Il participe au maintien de la biodiversité en milieu urbain et au développement d'une présence végétale dans la ville, qui s'inscrit dans la démarche de développement durable initiée par la municipalité.

Des droits et des devoirs

Les jardins labellisés Main verte font partis du réseau des jardins partagés animé par la Ville de Paris. Les associations bénéficient ainsi d'échanges et de documentation, et reçoivent des informations et des conseils :

- **un accompagnement méthodologique,** qui les aide à élaborer et mettre en œuvre leur projet.
- **une convention d'occupation et d'usage** pour les jardins qui sont situés sur le domaine foncier de la Ville de Paris.
- **une expertise technique et des conseils** sur les pratiques respectueuses de l'environnement et des éco-aménagements adaptés à Paris.
- **une animation spécifique :** cours de jardinage, trocs, lettres d'informations, conférences.

Le jardin peut être associé aux manifestations organisées par la Ville comme la Fête des Jardins.

Les engagements

Ouverture au public

- Assurée lorsque l'un des membres de l'association est présent sur le site.
- Programmée régulièrement des demi-journées par semaine, dont une de préférence le week-end.
- En permanence si le jardin partagé est situé dans un espace vert public.

Convivialité

- Organiser au moins un événement public par saison de jardinage.

Communication

- Afficher de manière visible le nom de l'association et ses coordonnées, les modalités d'accès au jardin, les activités proposées et les dates de réunion.
- Apposer le logo Main verte sur le jardin.

Fonctionnement

- Élaborer collectivement et afficher les règles de fonctionnement du jardin.

Gestion du site

- Maintenir le jardin en bon état, en veillant à la sécurité du public.
- Privilégier une gestion écologique du site (développer le compostage de proximité et la récupération des eaux de pluie, planter des essences adaptées au sol et au climat, sans recourir aux pesticides et engrais chimiques).
- Veiller à la conformité des usages avec la destination pour laquelle le jardin a été attribué (pas de stationnement de véhicules, pas d'habitation).
- Mener des activités sans causer de gêne au voisinage.

Assurance

- Contracter une assurance responsabilité civile.

Bilan

- Présenter un compte-rendu annuel d'activité.

Annexe III : Règlement intérieur du jardin partagé Mathurin Moreau

Préambule
Le jardin partagé s'inscrit dans un état d'esprit collectif et convivial.

Visiteurs
Vous êtes les bienvenu(e)s dans ce jardin partagé.
Merci de respecter les plantations et de ne pas cueillir à la place des jardiniers.
Les enfants doivent être accompagnés d'un adulte.

Fonctionnement du collectif de jardiniers
Les jardiniers se réunissent une fois par mois pour le bon fonctionnement du jardin. La participation de tout un chacun aux réunions est importante. En cas d'empêchement, merci de prévenir Graine de Jardins – 01 42 23 39 25
grainedejardins@orange.fr ou Mr Lamy au 01 42 03 21 55.

Si une personne est malade ou s'absente pour une longue période, il lui est demandé de prévenir les autres jardiniers qui pourront prendre soin de sa parcelle en son absence.
En cas d'abandon, merci de le signaler à l'animateur du jardin.

Organisation du jardin
Dans ce jardin, il y a des parcelles individuelles, des parcelles partagées entre plusieurs jardiniers et une parcelle collective pour les enfants.

Attribution des parcelles
Les parcelles sont attribuées en fonction de l'ordre d'inscription sur la liste tenue à jour par Graine de Jardins.

Pour demander une parcelle, s'adresser à Gilles Roux, l'animateur du jardin qui est présent chaque semaine le mercredi (voir les horaires affichés sur le jardin) ou contacter Graine de Jardins au 01 42 23 39 25. grainedejardins@orange.fr

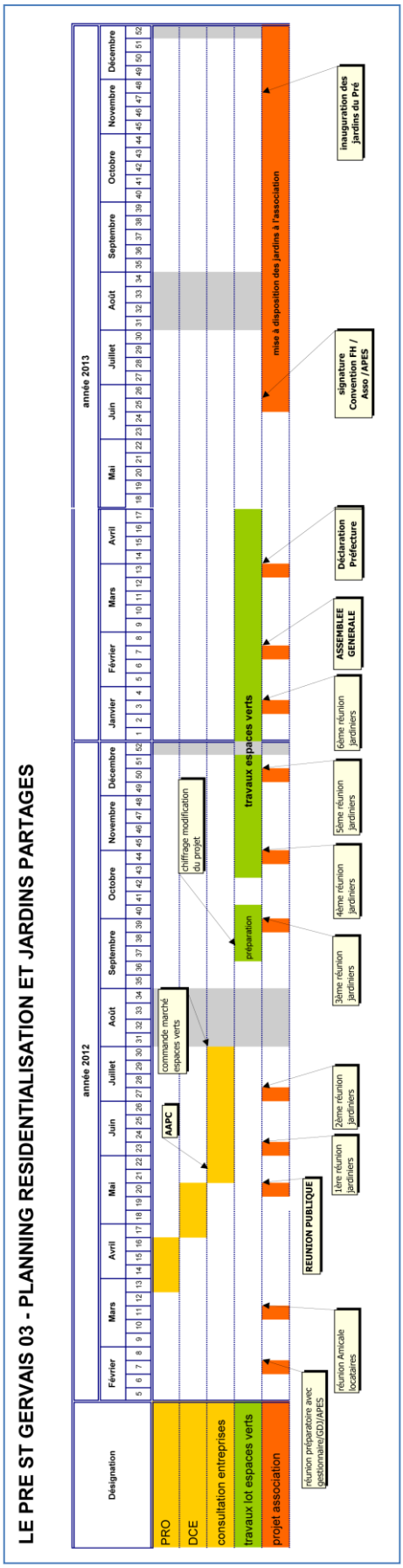
Ecologie
Utiliser uniquement des produits naturels dans le jardin pour traiter les plantes.

Clé du local à outils
Les jardiniers qui souhaitent avoir une clé du local, contactez Mr Lamy à sa loge,
99 avenue Simon Bolivar. 01 42 03 21 55.

Eau
Le carré pour ouvrir l'eau est accroché à la porte du local. Merci de le remettre à sa place après utilisation.

Outils
Merci de remettre les outils à leur place dans le local après les avoir nettoyés.

Annexe IV : Planning de travaux de la résidentialisation et du jardin partagé de la résidence Jean Jaurès



Annexe V : Règlement intérieur du jardin du Pré

Résidence Jean Jaurès / Pré Saint-Gervais

Objectifs du règlement intérieur

Il fixe les règles générales de la vie de l'association.
Il définit notamment :

- les modalités d'adhésion
- les règles de fonctionnement du jardin
- la gestion du matériel
- la gestion des parcelles

Article 1 – Les modalités d'adhésion
On peut adhérer sans jardiner, mais on ne peut jardiner sans adhérer.

L'adhésion à l'association est libre et ouverte à toutes et tous, à condition d'être habitant de la cité Jean Jaurès. Les mineurs pourront adhérer à l'association en leur nom (avec l'accord des parents pour les plus jeunes).

L'adhésion est soumise au paiement d'une cotisation valable pour l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre). Le montant de la cotisation est révisé chaque année lors de l'Assemblée Générale.

L'adhésion est subordonnée à l'acceptation écrite par l'adhérent des Statuts de l'Association et du Règlement Intérieur.

L'adhésion permet d'obtenir :

- ✓ le droit de participer à la vie et aux activités de l'Association,
- ✓ le droit de cultiver une parcelle, dès disponibilité et attribution par le Conseil d'administration,
- ✓ le droit de cultiver la ou les parcelles cultivables en commun,
- ✓ pour les personnes physiques, l'assurance responsabilité civile de l'association couvrant les accidents et les dommages causés dans l'enceinte du jardin.
- ✓ la jouissance des équipements présents sur le site.

L'autorisation de jardiner est accordée personnellement et ne peut en aucun cas faire l'objet d'une cession, même partielle, à un tiers. L'exploitation du jardin ne peut donner lieu à aucun commerce ni vente de la production obtenue.

Ne peuvent voter à l'Assemblée Générale annuelle que les adhérents à jour de leur cotisation.

Article 2 - La cotisation
Pour participer aux activités du jardin, il est nécessaire de régler une cotisation annuelle dont le montant est fixé à 20 € pour les adhésions individuelles, 30 € pour les adhésions familiales.
Cotisation de soutien : 10 € par an pour des membres qui ne souhaitent pas s'impliquer dans les activités de l'association.

Article 3 – Le Jardin

Le jardin comprend des parcelles collectives et des parcelles individuelles. L'espace de culture est découpé comme suit :

- 1 grande parcelle collective de 100 m² qui pourra être redécoupée si nécessaire pour délimiter des espaces plus petits.
- 12 parcelles individuelles de 9 m² environ.

Le plan des cultures de la parcelle collective est décidé collectivement chaque début de saison. Il est affiché dans la cabane.
D'autres modes de fonctionnement peuvent être proposés. La décision doit être soumise au vote de l'ensemble des jardiniers présents.

Le plan du jardin est annexé au règlement intérieur.

Article 4 – Les règles de fonctionnement du jardin

Participation active des jardinièr(e)s

La vie du jardin repose sur la participation active de ses membres.

Dans la mesure de ses possibilités, chaque jardinier(e) s'engage à participer aux réunions, à l'assemblée générale, aux travaux d'entretien du jardin, aux activités et aux projets de l'association.

Rendez-vous hebdomadaire

Il paraît important à tout le monde qu'il y ait des temps communs au jardin. Les jardiniers se retrouveront une fois par semaine. Ces rendez-vous s'organiseront dès le printemps.

Pendant la belle saison, ce rendez-vous pourra se faire en fin de journée.

Parcelles individuelles et collectives

Les jardiniers pourront demander à passer d'une parcelle individuelle à la parcelle collective et inversement.

La cabane

La cabane est destinée à entreposer le matériel collectif, qui ne peut, en aucun cas être emprunté. La cabane et les outils doivent être entretenus et nettoyés après usage.

Propreté

Les adhérents sont responsables de la propreté du jardin et doivent emporter leurs déchets.

La clef de la cabane

Le choix se porte sur un cadenas à clef pour fermer la cabane.

La clef est confiée à chaque jardinier adhérent de l'association. En cas de perte, la reproduction de la clef est à la charge du jardinier.

L'achat de graines

Après discussion, il est décidé que les jardiniers achèteront eux-mêmes les graines et les plants qui ensuite seront mis en commun.

Plantations et respect de l'environnement

Les membres choisissent une gestion écologique des espaces de jardinage en excluant l'utilisation des produits chimiques (engrais, pesticides, insecticides, fongicides…).

Les jardiniers utilisent des produits naturels : engrais d'origine organique, compost, etc. Pour l'amendement des espaces de jardinage, les jardiniers optent pour le compostage en utilisant le bac à compost prévu à cet effet.

Pour éviter le dessèchement des plantes en l'absence du jardinier, notamment pendant les vacances d'été, chaque adhérent trouvera au sein de l'association, une personne pour le/la remplacer.

Les jardiniers seront attentifs à économiser l'eau en utilisant les arrosoirs et en recouvrant les cultures de paillis.

Récolte dans la parcelle collective

Le partage de la récolte se fait de manière collective une fois par semaine (jour à définir) et deux fois par semaine pendant la période estivale.

Cahier de liaison

Un cahier de liaison sera à disposition dans la cabane pour noter des informations à transmettre aux autres jardiniers.

Consommation d'alcool

Il est interdit de consommer de l'alcool dans le cadre des activités de l'association.

Barbecue

L'utilisation de tout type de barbecues est interdite.

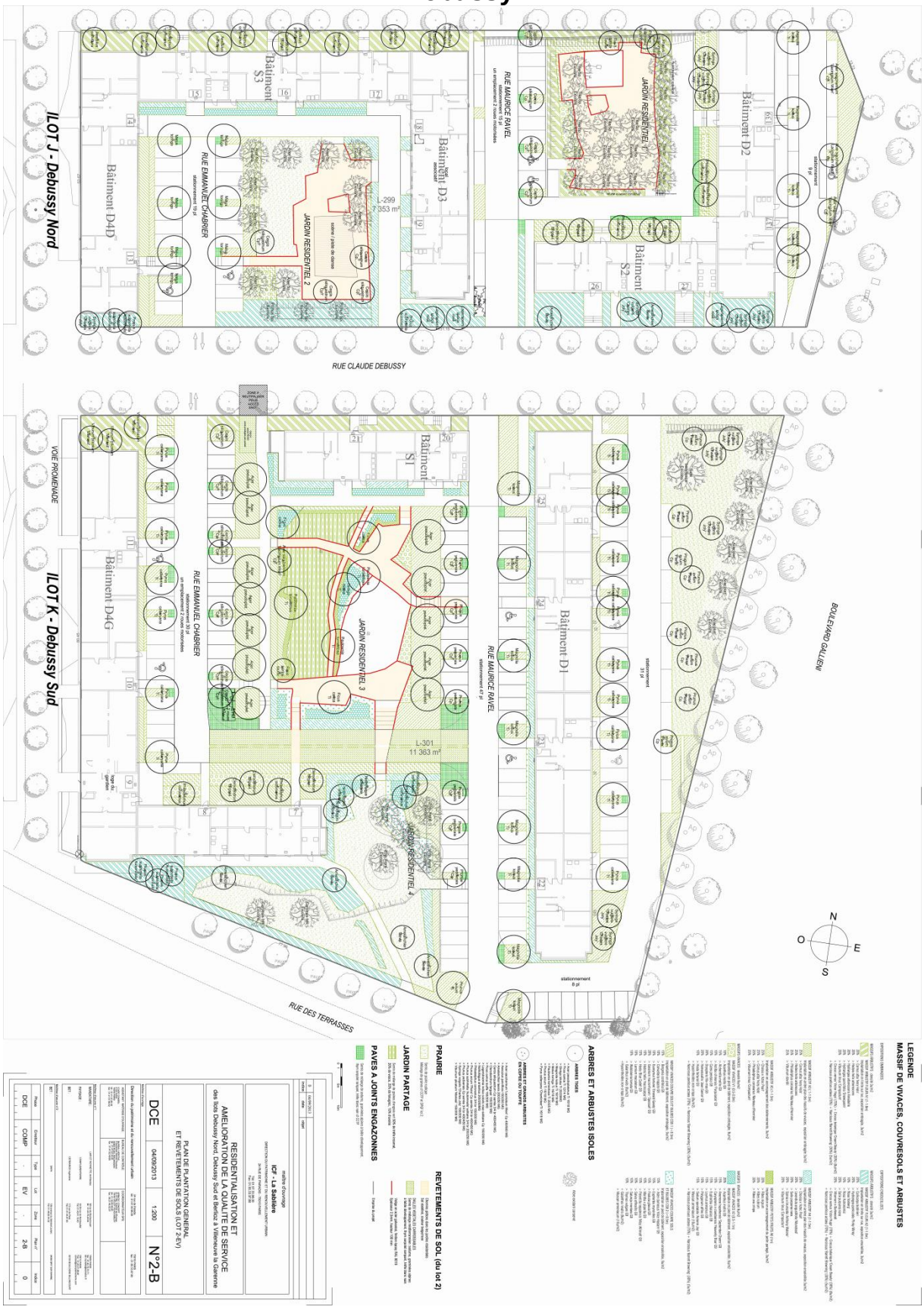
Article 5 – Les relations entre jardiniers

Le jardin partagé est un lieu de convivialité. Les adhérents doivent être courtois entre eux et avec le public.

En cas de comportement irrespectueux d'un ou plusieurs jardiniers à l'égard des personnes ou aménagements du jardin (constaté par un ou plusieurs adhérents), le ou les responsables seront invités à venir s'exprimer sur leur comportement sur convocation du conseil d'administration. Celui-ci peut décider d'une exclusion temporaire ou définitive du jardin en cas de responsabilité avérée.

En cas d'exclusion temporaire, le retour au jardin est subordonné à la réparation du préjudice causé.

Annexe VI : plan masse du projet de résidentialisation de la résidence Debussy



Annexe VII : exemplaire de questionnaire utilisé lors des entretiens

Questionnaire mairie d'Aubervilliers

Saddek Benyahia

- En quoi consistait votre rôle de coordinateur de quartier ?
- Quel a été votre rôle au sein du projet ? Etiez-vous l'interlocuteur principal a l'antenne de quartier ? à la mairie d'Aubervilliers ?
- Plus largement, quel à été, pour vous, le rôle de l'antenne et de la mairie dans le projet du Jardin des Fabriques ?
- Pensez-vous qu'il était primordial que l'antenne suive de près ce projet ? Pour quelles raisons ?
- Avez-vous pu apporter des solutions (techniques, administratives…) afin d'aider au montage de ce projet ?
- Si oui ? Dans quelle situation ? face à quels problèmes rencontrés ? et de quelle manière l'antenne de quartier a-t-elle appuyé le projet ?

Genèse du projet

- D'où est provenue l'idée initiale de créer un jardin dans la résidence Cochennec ? de l'OPH Aubervilliers ? D'habitants de la résidence ?
- Combien de personnes étaient intéressées au départ du projet ? Était-ce seulement des habitants ?
- A quel moment cette idée fit-elle surface ? A la suite de quel événement ?
- Quels étaient les différents acteurs impliqués au départ du projet ?
- Par qui l'antenne de quartier / la mairie d'Aubervilliers a-t-elle été approchée ? Pour quelles raisons ?

Déroulement du projet

- Pourriez-vous me décrire le déroulement / processus de projet ? Les diverses phases ? La méthodologie adoptée ?
- Y-a-t-il eu des difficultés avec certains des acteurs ? Des réticences au projet ? De la part de l'antenne de quartier ? A quel moment ? Ou au contraire avez-vous soutenu le projet du départ jusqu'à aujourd'hui ?
- L'association "Les Délices d'Hélène" s'est-elle constituée facilement ?
- Combien de temps a duré la phase de conception de l'association ? de rédaction du règlement intérieur ?
- Sur combien de réunions ? Étiez-vous présent ? Si oui, quel était votre rôle au sein de ses réunions ? Quel intérêt l'antenne avait-elle à être présente à ces réunions ?
- Comment s'est déroulé le processus de concertation ? Tous les choix ont-ils été faits collectivement via une co-construction entre les acteurs ? Entre les habitants uniquement ?
- Rétrospectivement, y-a-t-il eu des difficultés rencontrées ? A quel moment ? Pour quelles raisons ?
- Avez-vous apporté un financement public au projet ? A quelle hauteur ?
- Quels ont été les autres financements ?
- Comment se sont déroulés les échanges avec l'OPH ? Pensez-vous que cette collaboration ait permis d'optimiser / accélérer le déroulement du projet ou au contraire l'a ralentit ? Pourquoi ?
- Quelles ont été les plus grosses difficultés ?
- Quelles phases se sont avérées simples?
- Aujourd'hui y-a-t-il toujours un suivi du jardin par l'antenne et plus largement par la mairie ? De quelle manière ? Travaillez-vous toujours en collaboration notamment sur les problèmes de mobilisation ?

- Y-a-t-il eu mise en place d'un partenariat pérenne entre le jardin et vous ? Dans quel but ?
- Quels conseils donneriez-vous à un bailleur social, une mairie ou a des habitants voulant se lancer dans ce type de projet ?

Site

- Quels étaient les atouts et contraintes du site ?
- Quels enjeux territoriaux, sociaux, environnementaux...se dégageaient autour du site à proprement parler ?
- Dans quelle mesure avez-vous aidé l'association et l'OPH à répondre à ces enjeux ?
- Quand ce jardin a-t-il vu le jour physiquement ?
- Après création du jardin, de nouveaux enjeux sont-ils apparus ? lesquels ?
- Une stratégie spécifique a-t-elle été adoptée pour répondre à ces nouveaux enjeux ?
- Des partenariats ont-ils été mis en place avec des structures locales ?

Jardin

- Connaissez-vous le jardin ?
- Quels sont les points forts et faibles du jardin ? Pourquoi ?
- Pour vous, le jardin a-t-il amélioré le cadre de vie de la résidence ? Dans quelle mesure et de quelles façons ?
- Même question pour le quartier et la ville ?

	Diplôme : Ingénieur Paysagiste Spécialité : Ingénierie des territoires Spécialisation / option : Landscape engineering Enseignant référent : Fabienne JOLIET
Auteur(s) : Samuel DEGASNE Date de naissance* : 22/01/1989	Organisme d'accueil : Graine de Jardins Adresse : 21, rue de Jessaint 75018 PARIS
Nb pages : 81 Annexe(s) : 7	
Année de soutenance : 2014	Maître de stage : Laurence BAUDELET

Titre français : Les jardins partagés en pied d'immeubles de logements sociaux : Quelle mise en œuvre pour une inscription qualitative des jardins sur le patrimoine non bâti des bailleurs sociaux.

Titre anglais : Community gardens within social housing premises : How to successfully integrate those gardens into social landlords' vacant lands?

Résumé (1600 caractères maximum) :

Ce mémoire a pour but de mettre en évidence la méthodologie de travail à adopter et les acteurs à réunir lors des projets de mise en œuvre de jardins partagés en pied d'immeuble de logements sociaux de manière à inscrire au mieux ces jardins sur le patrimoine non bâti des bailleurs sociaux et à faciliter les démarches. Pour cela, une étude de cas sera menée sur trois jardins d'Ile de France afin de présenter les diverses méthodologies de travail adoptées et de souligner leurs points forts et leurs points faibles. Par le biais de cette étude, une analyse croisée permettra ensuite de dégager les enjeux relatifs à la mise en œuvre de ces jardins et les moyens à employer pour optimiser leur inscription dans les espaces extérieurs des résidences de logements sociaux. Puis, l'étude d'un projet de jardin s'intégrant dans un programme de résidentialisation mettra l'accent sur le rôle du paysagiste lors des diverses phases de conception et de réalisation (programmation des travaux, diagnostic territorial, concertation, aménagement) et sur l'importance de sa présence au sein de ce type de projet de paysage particulier.

Abstract (1600 caractères maximum) :

This dissertation aims at highlighting the work methodology to adopt and the different stakeholders to work with to implement community gardens within social housing premises in order to integrate them as well as possible into social landlords' vacant lands and make the whole process easier. To do so, a case study on three gardens in Ile de France has been conducted to describe the different methodologies adopted and to highlight their strengths and weaknesses. Through this study, a crossed analysis will be enabled to identify the different issues linked to the implementation of those gardens and how to optimise their integration into outdoor areas within social housing premises. Then, a garden project which in part of a residentialisation programme will be studied to highlight the role of landscapers at the different design and execution stages (work planning, territorial assessment, consultation and layout) and the importance of their contribution to this type of specific project.

Mots-clés : jardins partagés – logements sociaux – paysagiste – mise en œuvre du projet – méthodologie de travail – inscription qualitative des jardins

Key Words : community gardens – social housing – landscaper – project implementation – work methodology – qualitative integration of gardens

* *Elément qui permet d'enregistrer les notices auteurs dans le catalogue des bibliothèques universitaires*