Un espace vert 100 % sur-mesure à Gennevilliers (92), création d'Immobilière 3F construite avec ses locataires

Un espace vert 100 % sur-mesure

Au n°1 de l’allée du soixante-quatorze à Gennevilliers (92), un espace vert totalement réaménagé a vu le jour. Résultat d’un projet initié en septembre 2016 en réponse à une demande de l’amicale des locataires, une réalisation concrétisée par Philippe Hilaire, paysagiste, et menée dans une démarche de concertation approfondie avec l’amicale. À la clé : une amélioration considérable de la qualité d’usage du jardin.

« Tout a commencé lorsque l’équipe de gestion nous a transmis la demande de requalification des espaces extérieurs de la résidence. Cette demande relayait un double engagement de 3F : le premier

envers l’amicale des locataires, lors du rachat de l’immeuble, et le second envers la ville de Gennevilliers très attentive à la qualité des espaces verts de la commune, se souvient Jocelyne Lavisse, cheffe de projet patrimoine de 3F. Sur place, j’ai constaté que les locataires appréciaient de profiter de leur espace vert le plus souvent possible, pour discuter, se promener ou regarder leurs enfants jouer, même s’il était peu valorisé. Il y avait donc un vrai potentiel à exploiter d’autant que le jardin revêt de nombreux atouts : il est très grand (1 000 m²), situé en cœur de résidence et complètement privatif ! Pour que la réhabilitation corresponde aux attentes des locataires, nous avons décidé d’associer l’amicale dès le début et tout au long du projet. »

La logique de co-construction a permis à 3F de recenser les attentes des locataires à l’égard du jardin afin de savoir quelle orientation donner à la réhabilitation. « La demande initiale était vague et nous nous trouvions devant une feuille blanche, explique Jocelyne Lavisse. L’idée pour nous était, grâce aux échanges avec l’amicale, de mettre une réalité concrète derrière ce que les habitants et les habitantes attendaient précisément de la requalification. »

- **Cerner les attentes pour y répondre**

Pour monter le projet, les équipes de 3F et Philippe Hilaire, le paysagiste en charge de la requalification, ont rencontré trois fois l’amicale, lors d’étapes cruciales : avant d’élaborer la fiche programme, pour examiner la première proposition de travaux et juste avant le lancement de l’appel d’offres auprès de l’entreprise en charge du chantier, sur la base de propositions de matériaux et d’aménagements concrets.

Grâce à la méthodologie de co-construction adoptée, 3F a pu intégrer les attentes de l’amicale et à travers elle, des locataires afin de leur apporter des réponses adaptées, point par point :
- un nouveau revêtement a été choisi pour « la promenade », une terrasse haute surplombant le jardin, permettant de supprimer les nuisances sonores lors de chaque passage ;
- l’espace de jeux pour les 4-6 ans a été réaménagé avec de nouveaux équipements et la table de ping-pong retirée pour préserver les habitants du bruit occasionné ;
- des jardins partagés ont été créés sous la forme de jardinières mandala. « C’est une facette enthousiasmante du projet, sourit Jocelyne Lavisse, car elle permettra de créer du lien social et de renforcer les relations entre voisins autour d’une activité positive qui leur sera réservée » À cet effet, 3F a signé en septembre 2018 un partenariat avec l’association Espaces qui va initier les volontaires de tous âges aux plantations. Elle les accompagnera pendant un an pour lancer la dynamique et les aider à devenir peu à peu autonomes dans la gestion de leurs jardinières ;
- dans la partie la plus vaste de l’espace vert, un jardin d’agrément a été créé prenant la forme d’un petit bois, dans lequel chaque locataire pourra s’installer aux beaux jours pour discuter, se reposer, goûter en famille ou entre voisins-voisines.

- **Une démarche très appréciée**

Lors du lancement des travaux, 3F a organisé une réunion de présentation du projet à laquelle tous les locataires de la résidence ont été conviés.
Depuis le démarrage du chantier en janvier 2018, des réunions de suivi sont organisées chaque mois avec l’amicale pour partager un point à date de l’avancement des travaux, évoquer les désagréments liés à la vie du chantier, les difficultés rencontrées, faire remonter les questions et trouver ensemble des solutions adaptées. Cette démarche participative améliore significativement la qualité de la relation entre bailleur et locataires. « Les retours sont très positifs, se félicite Jocelyne Lavisse. L’amicale est

satisfaite que ses demandes aient été prises en considération durant tout le projet, soit 3 ans entre la première réunion avec la gestion et l'achèvement complet du projet. Cette démarche de concertation a été respectée dans la durée et nous avons aujourd'hui instauré un climat de confiance avec l'amicale. »

Les travaux seront finis mi-novembre. Restera ensuite les plantations à finaliser. Le jardin aura son visage définitif à l'été prochain. Rendez-vous est pris pour le découvrir !

« L'objectif du projet est à la fois simple et ambitieux : inviter les locataires à profiter d'être dehors »

Philippe Hilaire, paysagiste DPLG, en charge de la réhabilitation des espaces verts

« Ce grand espace de cœur de résidence, isolé des circulations, d'un total de 5000 m² m'offrait l'opportunité de réaménager complètement le jardin en donnant vie à plusieurs envies des locataires préalablement identifiées par l'équipe 3F.

La réhabilitation des espaces verts s'articule autour de deux séquences qui constituent pour moi deux temps forts :

- la terrasse minérale de 1 300 m², promenade surplombant le jardin d'environ 1 mètre, est devenue une allée en asphalte clair, propice aux circulations douces des piétons et source de tranquillité, avec la présence de bancs.

- le grand jardin intérieur végétal de 3 700 m² se veut un espace de rencontres et d'échanges entre les locataires. Je pense aux jardinières mandala, invitant les volontaires de tous âges à mobiliser leurs idées et leur énergie pour entretenir ensemble leurs potagers. Quant à la pelouse jalonnée de grands arbres, elle est propice au repos, aux pique-niques en famille et aux discussions entre locataires. Elle accueillera d'ailleurs la prochaine fête des voisins !

La méthode de concertation approfondie nous a permis, en écoutant les locataires, de faire émerger leurs attentes et de construire les réponses directement avec eux. »

« Notre mission : donner aux locataires les clés de leur jardin ! »

Raphaël Capperon, chef du secteur Jardins, animation solidaire à l'**association Espaces**

Raphaël Capperon (à gauche), de l'association Espaces, et Brahim Sakhey, de l'amicale des locataires.

« Pendant un an, nous accompagnons les locataires pour qu'ils s'approprient leur jardin partagé. Notre mission est double : leur transmettre des conseils et des bons gestes en matière de jardinage et les aider à formaliser des règles d'utilisation de cet espace commun.

Pour cela, nous organiserons d'abord une réunion d'information et deux réunions de concertation avec l'amicale des locataires courant novembre. Ces échanges permettront notamment de décider ensemble du nom du jardin, de son règlement intérieur et de son mode de fonctionnement.

Lorsque le jardin sera livré début décembre, un éco-animateur d'Espaces assurera des sensibilisations des locataires intéressés lors de sessions d'une demi-journée par mois. Outre des animations de jardinage écologique, il accompagnera le groupe de locataires-jardiniers de manière très concrète autour des 12 jardinières mandala !

L'idée est qu'à terme, une communauté de locataires volontaires - un comité d'animation voire une association -, soit créée pour promouvoir, gérer et animer cet espace, qui est le leur ! Elle se chargera notamment de définir des principes de rotation des cultures, de prévoir l'approvisionnement en graines, de répartir les travaux d'entretien du jardin – désherbage, plantations, arrosage… – et bien sûr de répondre aux questions des locataires intéressés !
Après ceux de Palaiseau et de Paris 19e, ce projet est notre troisième jardin partagé créé en partenariat avec 3F. Notre approche séduit beaucoup les locataires : lieu de convivialité, un jardin partagé insuffle une belle dynamique autour d'un projet positif commun et permet de mieux se connaître entre voisins. »

« Nos attentes ont vraiment été prises en compte »
Brahim Sakhey, trésorier de l'amicale des locataires
« Je suis l'un des plus anciens locataires du 1 allée du soixante-quatorze et j'ai rejoint l'amicale depuis maintenant 41 ans en tant que trésorier. Pour moi, c'est important de jouer un rôle actif dans la gestion, l'entretien et l'évolution de la résidence car il s'agit de notre cadre de vie !
Nous jouons le rôle de lien entre les locataires et 3F, notre bailleur. Nos missions sont larges puisqu'elles vont de la vérification des charges aux échanges avec 3F sur les aménagements prévus.

À ce titre, nous avions fait part aux équipes de 3F, dès leur rachat de l'immeuble, de notre souhait de requalifier les espaces verts de la résidence car ils ne répondaient pas à nos attentes. Peu entretenus, ils étaient aussi à l'origine de bruits intempestifs, notamment du fait du passage régulier des scooters sur la terrasse haute qui jouxte nos logements. Nous n'étions pas satisfaits non plus du fait d'avoir les poubelles sous les yeux en permanence.

Le réaménagement des jardins va dans le sens souhaité : l'asphalte supprime le bruit lors des passages sur la terrasse et comme des abris accueillent vélos et scooters, ils ne sont plus laissés devant les halls. Quant aux poubelles, elles sont à l'abri des regards. La terrasse haute est devenue un espace de tranquillité qui se prête vraiment à la promenade. Tout au long du projet, nous avons été écoutés par 3F. Grâce aux réunions régulières, nous sommes informés de l'avancement des travaux et pouvons en rendre compte aux locataires. Nous remontons leurs questions et leurs demandes à toutes les étapes du projet. Nous avons hâte que les travaux soient achevés pour profiter de nos jardins tout neufs ! »

- **La résidence en chiffres**

> 120 logements sur 4 niveaux, 13 cages d'escalier
> 1 espace vert de 1 000 m²
> 1 434 K€ investis soit 11 950 euros par logement

- **Le projet en 9 étapes-clés**

1. Élaboration du projet, recueil des souhaits des habitantes et habitants, rencontres amicale des locataires / Philippe Hilaire, paysagiste de l'opération et 3F : 3 réunions d'échanges : septembre 2016, octobre 2016 et janvier 2017.
2. Réunion plénière de présentation du projet à tous les locataires : juin 2017
3. Lancement de la consultation auprès des entreprises de travaux : août 2017
4. Signature du marché travaux avec l'entreprise TPM : décembre 2017

5. Préparation du chantier : janvier à mars 2018
6. Réunion de tous les locataires, avec démarrage travaux sur site : mars 2018
7. Concertation avec l’amicale pendant les travaux : 1 réunion par mois de mai à novembre 2018
8. Animation du projet « jardins mandala » par l’association Espaces : à partir d’octobre 2018, pour un an
9. Réception des travaux : novembre 2018

Publié le 01/10/2018 pour 3F&VOUS