

.....

**GROUPE DE TRAVAIL INTERMINISTÉRIEL,
LOGEMENT SOCIAL ET QUALITÉ ARCHITECTURALE**

.....

**CONTRIBUTION DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE**

Depuis plus de 40 ans, les CAUE accompagnent les collectivités, les bailleurs sociaux et les promoteurs dans le cadre de leur activité de conseil et participent aux jurys de concours. Au sein de l'Observatoire de la Qualité Architecturale du Logement en Ile-de-France, les CAUE franciliens animent des visites d'opérations, des séminaires thématiques, mènent des entretiens auprès de professionnels et conduisent des analyses détaillées d'opérations remarquables. De nombreux particuliers consultent chaque année un architecte conseil des CAUE dans le cadre des permanences proposées dans les communes. Une enquête lancée par les CAUE d'Île-de-France auprès de leurs publics après le confinement a permis de révéler les usages des différents espaces du logement dans ce contexte très spécifique. À travers toutes leurs activités, les CAUE sont donc témoins de l'évolution des conditions de production du logement et souhaitent porter au débat les conséquences de l'intensification de la production neuve et de la massification des opérations sur la qualité architecturale.

La qualité architecturale n'est pas une abstraction : la localisation des logements, leur proximité aux transports, commerces, équipements, lieux culturels et de vie sociale, mais également la dimension des espaces habitables, la réversibilité des fonctions, la générosité des espaces communs, l'usage de matériaux pérennes et leur mise en œuvre soignée la concrétisent. La qualité architecturale ne peut pas être optionnelle car elle garantit un parc de logements stable et durable. L'augmentation de la production doit viser la réalisation de logements adaptés aux besoins d'aujourd'hui et adaptables à ceux de demain, afin de s'inscrire dans une logique de gestion raisonnée des ressources spatiales et matérielles.

A. LES CONDITIONS D'ÉMERGENCE DE LA QUALITÉ

En amont de la conception des logements, la constitution du programme, le choix d'une procédure de marché de maîtrise d'œuvre, l'élaboration d'une méthode de travail, le projet de territoire dans lequel le logement s'inscrit, la collaboration des acteurs du projet sont autant d'éléments favorisant l'émergence d'une qualité architecturale.

Alors que le concours est resté pendant longtemps la seule procédure possible pour la maîtrise d'ouvrage publique, l'apparition récente de nouvelles procédures de passation de marchés de maîtrise d'œuvre comme la VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement) ou la conception-réalisation bouleverse les rôles et missions de l'ensemble des acteurs de la construction du logement.

1/ Mieux encadrer le recours à la VEFA pour la production du logement social

Si la procédure de vente en l'état futur d'achèvement permet aux bailleurs sociaux d'accéder à un foncier qui ne leur est traditionnellement pas accessible et de créer de la mixité dans les opérations en les combinant avec du logement en accession, les CAUE constatent toutefois certaines limites :

- une perte de compétence des bailleurs qui ne sont plus maîtres d'ouvrage mais "acheteurs",
- une perte de maîtrise dans l'utilisation de l'argent public,
- des conséquences négatives sur la gestion des logements sociaux : le bailleur doit gérer ses logements à long terme contrairement au promoteur.

• **Proposition** : systématiser la co-maîtrise d'ouvrage avec une écriture commune du programme et des prestations des logements sociaux.

2/ Faire évoluer le concours d'architecture

Le concours permet incontestablement le respect de trois principes fondamentaux, en faveur de la qualité architecturale des opérations :

- le bailleur assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- le temps de la programmation et de la définition du projet (phase fondamentale pour tendre vers une qualité du logement) est distinct du temps de conception et de réalisation,
- les rôles et responsabilités au sein du groupement de maîtrise d'œuvre sont respectés : le maître d'œuvre est indépendant de l'entreprise.

La mise en concurrence des architectes est aujourd'hui la seule garantie du développement de l'innovation constructive et spatiale, ainsi que d'une diversité de production.

Pourtant les maîtres d'ouvrage cherchent à renouveler la procédure de concours, jugée parfois lourde et consommatrice de temps. Certains bailleurs

expérimentent par exemple le concours d'architecture sans perspective d'insertion. Interdire la production d'images de synthèse permet d'éviter toute cristallisation des attentes des maîtres d'ouvrage sur des visuels et sur l'esthétique des façades.

• **Proposition** : une évolution possible du concours incluant la diversification des critères de sélection des projets dans la procédure de concours d'architecture. Celui-ci pourrait par exemple imposer un travail de propositions typologiques, présenter de façon plus détaillée les propositions architecturales en matière d'orientation, d'exposition, de distribution des appartements...

3/ Privilégier la mission complète pour les architectes

Détacher la mission de conception du suivi de la réalisation entraîne une perte de cohérence globale du projet. La perte de cette compétence entraîne un affaiblissement de la profession et une perte de qualité des constructions, notamment concernant la réalisation des détails et des finitions.

4/ Réserver le recours à la conception-réalisation aux opérations à forte valeur d'innovation technique

Le recours à la conception-réalisation s'est peu à peu généralisé dans le logement social, par le biais de dérogations à la loi MOP1, cette procédure permettant au maître d'ouvrage de réaliser des économies. La conception-réalisation est fortement contestée par les architectes car elle limite les missions du maître d'oeuvre et celui-ci perd son autonomie par rapport à l'entreprise. Elle peut néanmoins s'avérer intéressante pour certains projets, lorsqu'il existe un lien fort entre le maître d'oeuvre et l'entreprise, ou lorsque l'entreprise apporte une compétence essentielle à l'architecte, comme c'est le cas par exemple dans le cas d'une construction bois. Il est important que les maîtres d'oeuvre retrouvent des liens forts de confiance avec les entreprises afin de conserver la compétence du chantier.

5/ Former les élus

Les décideurs locaux jouent un rôle déterminant dans la production du logement. Il est indispensable de leur offrir un accompagnement à toutes les étapes de la prise de décision : de la définition des règlements d'urbanisme à la participation aux jurys de concours pour le choix des opérations.

• **Proposition** : depuis la loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et du Patrimoine (CAP) du 7 juillet 2016, les CAUE sont de droit agréés pour la formation des élus. Ils peuvent ainsi les accompagner vers une meilleure analyse des critères de qualité du logement.

6/ Privilégier la réhabilitation et le réemploi des matériaux

La stigmatisation de l'architecture de la deuxième moitié du XXe siècle conduit trop souvent à des opérations coûteuses de démolition-reconstruction, quand, à investissement équivalent, une réhabilitation lourde permet d'offrir des logements de qualité supérieure, préservant des surfaces habitables considérables et offrant une économie de matière et d'énergie importante.

• **Proposition** : avant toute démolition, l'hypothèse d'une réhabilitation lourde devrait être obligatoirement étudiée afin de permettre un arbitrage éclairé.

Par ailleurs, la simplification des normes de la construction doit s'inscrire dans une démarche globale de développement durable, de gestion durable des ressources. Par exemple, les matériaux ayant déjà vécu ne peuvent pas bénéficier des certifications qui permettent leur utilisation, rendant marginales les possibilités de réemploi à grande échelle dans le secteur du bâtiment. Les filières de déconstruction et les filières alternatives de construction et de réemploi doivent être développées largement.

• **Proposition** : créer un établissement public en charge du réemploi dans le bâtiment. Il aurait pour mission de faciliter la certification des matériaux réemployés et la mise en place de plateformes de matériaux réemployés (base de données de référencement des matériaux, identification de lieux de stockage...).

B/ OFFRIR AUX USAGERS DES LOGEMENTS DE QUALITÉ, ADAPTÉS À LEURS BESOINS

1/ Quelques invariants de la qualité d'usage

La massification des opérations de logements induit une perte de qualité : la recherche de rentabilité maximale d'une opération sur une parcelle génère des bâtiments épais et compacts. De plus en plus, l'épaisseur des bâtiments (+ de 15m) produit une typologie d'immeuble en plot, possédant un noyau de circulation central. Cela a des conséquences directes sur la qualité des plans de logements proposés :

La cuisine, espace commun

L'épaisseur des bâtiments entraîne un linéaire de façade par logement en diminution : les cuisines ne peuvent plus être éclairées et ventilées naturellement. Elles se retrouvent alors au fond du séjour, grignotant un peu sur la surface de celui-ci. La cuisine reste pourtant un lieu essentiel de la cellule familiale, le confinement l'a révélé. C'est un lieu où il est possible de s'isoler pour conserver une certaine intimité, pour faire faire les devoirs des enfants en préparant les repas par exemple. Les cuisines en second jour n'offrent pas de qualité suffisante pour permettre ce type d'usages.

• **Proposition** : imposer l'éclairage naturel des cuisines dans les cahiers des charges des bailleurs // Introduire la nécessité d'éclairer naturellement les cuisines dans les critères du logement décent.

Des espaces de rangement

Les enquêtes réalisées auprès des habitants à l'occasion des analyses menées par l'Observatoire révèlent fréquemment un manque d'espace de rangement. Les placards aménagés sont généralement comptabilisés dans les surfaces habitables, impactant à la hausse les loyers. Ils sont donc le plus souvent écartés des programmes. Paradoxalement, dans nombre d'opérations de logement social, les prolongements extérieurs, balcons terrasses, qui constituent l'une des qualités des projets, sont utilisés comme débarras pour pallier à ce manque de rangement. Plusieurs pistes existent et sont déjà utilisées par certains bailleurs sociaux pour diversifier les solutions de rangement : placards de balcons (Immobilier 3F), caves de paliers, celliers,...

L'espace du linge

De la même façon, la question du séchage du linge est récurrente dans les plans habités, pourtant jamais prévue dans les programmes et rarement traitée dans les dispositifs architecturaux (contrairement aux logements construits dans les années 50/70). C'est ce soin et cette attention, portés aux

aménagements du quotidien, qui font d'un logement un espace de vie de qualité.

• **Proposition** : sortir les placards aménagés et les séchoirs du calcul des surfaces // imposer qu'un pourcentage de surface utile soit obligatoirement dédié à des espaces de rangement, à l'extérieur ou à l'intérieur du logement.

Les balcons, loggias et terrasses

Tous les espaces extérieurs attenants au logement se sont révélés primordiaux pendant le confinement, et les habitants les ont utilisés avec beaucoup d'ingéniosité même lorsqu'ils étaient petits et encombrés.

Des espaces partagés

Les espaces partagés sont fortement plébiscités par les habitants. Un palier large et éclairé naturellement pourra être investi par les locataires (installation de rangements pour les chaussures ou les manteaux, installations de fauteuils pour échanger avec ses voisins, rangement des vélos ou des trottinettes des enfants). Une toiture ou des espaces extérieurs végétalisés pourront constituer des lieux de rencontre et d'échange autour d'une activité de jardinage ou d'une aire de jeux pour les enfants de l'immeuble ; un hall d'entrée généreux avec des assises pourra permettre aux occupants de l'immeuble de se retrouver autour des boîtes aux lettres. De tels espaces offrent une réelle plus-value sociale et contribuent à pallier à la réduction des surfaces des logements en libérant de certaines fonctions mutualisables. Pour permettre leur développement, il est nécessaire d'encourager le développement de nouveaux montages et modes de gestion de ces espaces par un gardien ou par les habitants eux-mêmes. Cependant, les bailleurs restent frileux étant donné les coûts que leur réalisation représente.

Leur développement constitue également le préalable indispensable au développement de logements en colocation. Cette typologie spécifique, qui commence à être investie par les bailleurs sociaux, doit être pensée différemment de celle des logements familiaux (chambres plus indépendantes notamment).

• **Proposition** :

- Intégrer la surface des espaces partagés dans le calcul du financement du logement social PLS et PLUS. Les financements en PLS et PLUS des opérations ne permettent pas de créer des espaces partagés, car les financements sont calculés sur la Surface Utile.

- Colocation : un nouveau mécanisme d'attribution de ces logements, un cadre juridique dédié et l'établissement de règles de vie commune doivent également être mis au point pour permettre le développement de ce mode d'occupation des logements, qui doit cependant être pensé comme temporaire pour ne pas enfermer certaines populations dans des circuits résidentiels marginaux.

Une diversité typologique

Les principes de distribution qui ont souvent guidé la conception du logement (comme la partition des espaces de jour et espaces de nuit) posent aujourd'hui question, notamment avec l'émergence du télétravail, les souhaits d'indépendance d'un adolescent (ou les difficultés d'un jeune adulte à trouver un logement), ou encore la généralisation des modèles de famille recomposée. **Cette diversité typologique ne peut exister que s'il existe une marge d'innovation et d'expérimentation dans la conception des plans de logements.**

• **Proposition** : définir des cahiers des charges plus flexibles. Lorsque, dans certaines opérations, des dispositifs architecturaux singuliers apparaissent, ils sont le fruit d'un travail de collaboration entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage, et de la volonté commune de considérer l'opération comme un cas particulier, permettant un assouplissement du cahier des charges et un dépassement des surfaces réglementaires. Les logements ainsi créés ne sont plus de simples logements décents, mais présentent de réelles qualités : diversité de types de logements, géométrie originale des balcons permettant la prise du repas à l'extérieur, espaces de buanderie en façade accolés aux cuisines, pièce en plus de taille variable et sans usage dédié, possibilité de refermer une cuisine par de grands panneaux coulissants...

• Les cahiers des charges du logement social doivent constituer un outil de travail commun aux architectes et au maître d'ouvrage. Plus qu'une liste de règles et de normes, il doit être conçu comme un outil, un guide pour les architectes, tout en offrant une grande part de flexibilité pour laisser à ces derniers la possibilité d'être force de proposition dans la conception des espaces du logement.

2/ Permettre aux locataires de s'impliquer dans la conception / le choix de leur futur lieu d'habitation

Généraliser le recours aux jurys citoyens dans le cadre d'opération d'aménagement

Le développement d'outils de médiation et de sensibilisation à l'architecture permet de limiter les recours déposés par les riverains et les associations sur les permis de construire. Avec l'appui des CAUE, certaines communes dispensent des formations à la lecture de plans et à la compréhension des projets architecturaux et organisent des jurys incluant des citoyens. Cette démarche est essentielle et facilite l'acte de construire : elle garantit une meilleure commercialisation, un portage du foncier plus court pour l'opérateur et une meilleure insertion du projet dans son environnement. Elle doit être encouragée et soutenue financièrement. En la matière, l'opportunité offerte aux citoyens par d'autres pays européens, comme la Suisse, de prendre connaissance et de s'exprimer sur des projets, avant la délivrance de l'autorisation administrative, sur la base d'un avant-projet, offre un exemple de solution intéressante à examiner pour apporter davantage de sécurité à l'ensemble du processus de production des logements.

1- Exemple d'un jury citoyen à Bagneux (Hauts-de-Seine)

Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain de Bagneux, Secteurs Fontaine Gueffier - Paul Eluard – Tertres, la ville a mis en place un Jury citoyen en 2011, avec une formation pour les habitants, élus, experts techniques, impliqués dans le jury de concours.

La ville a mandaté le CAUE 92 pour mettre en place deux séances, en soirée, notamment pour les 6 membres + 6 suppléants tirés au sort lors de présentations des planches de concours des architectes, lors d'expositions itinérantes dans la ville.

La 1ère séance portait sur le concours et son contexte, le jury, les clés de lecture d'un projet. La seconde séance portait sur l'opération, les enjeux d'un contexte urbain et paysager fort (histoire et évolution du site, échelle environnementale et urbaine du projet).

Les personnes désignées, impliquées parce que potentiellement futurs habitants du quartier ou déjà résidents, acteurs du renouvellement, étaient tous présents lors de la journée de jury. Les échanges lors du jury étaient riches, les remarques des habitants pertinentes, parfois déstabilisantes pour les promoteurs puisque inhabituelles dans ce contexte et par conséquent importantes au regard des enjeux.

Résultats :

- Un grand intérêt pédagogique, culturel, humain et citoyen
- Une volonté très forte d'une ville d'intégrer les voies délibératives de 6 habitants, véritables ambassadeurs du projet par la suite.
- Une parole citoyenne considérée et prise en compte dès le concours, d'où l'importance du concours d'architecture et de ses procédures, de la composition du jury, du cadre normatif dans la consultation promoteurs/architectes.

2- Exemple d'un Jury citoyen pour le choix du promoteur d'une opération d'accession sociale - PRU d'Ecquevilly (Yvelines - 4 100 habitants).

À la demande de la commune, du chef de projet renouvellement urbain ANRU Ecquevilly-les Mureaux et la SEM92 mandataire – 2 soirées organisées et animées par le CAUE 78 - janvier 2014 Il s'agissait de 2 séances de formation de 2 heures chacune, à destination de 6 habitants (3 titulaires et 3 suppléments) qui composaient le collège habitants du jury de sélection du promoteur d'une opération de 26 logements sociaux (21+5) situé dans un quartier ANRU + des élus volontaires.

Le contenu de ces séances devrait permettre aux participants d'acquérir des notions en termes de qualités architecturales et urbaines et se préparer pour participer au jury (argumentation).

1ère séance :

- présentation : la constitution de la ville (le quartier dans la ville et le paysage...)
- atelier collectif : apprendre à se situer, lecture de cartes et de plans (insertion, relief, ...)

2ème séance :

- présentation : lecture de plans de niveaux, plans de logements, coupes, images de synthèse... (le bâtiment, le logement, l'intimité...)
- atelier pratique à partir d'un concours de logements (panneaux des projets apportés par le CAUE) : lire les projets et les comparer (avantages et inconvénients de chaque proposition) et prendre la parole devant les autres pour exprimer ses remarques et questionnements, argumenter.

Résultats :

- Remarquables lors du jury « officiel » auquel participait aussi le CAUE, tous avec voix délibérative : les participants bien plus performants et pertinents que les élus absents aux ateliers.
- Un des habitants a acquis un logement dans l'opération. Les autres ont "porté" l'opération dans le quartier.

3/ Permettre aux locataires de s'impliquer dans l'aménagement / la transformation / la gestion de leur logement

L'implication des habitants dans la conception ou dans la réalisation des logements (même uniquement des finitions) pourrait être une solution pour adapter au mieux l'habitat aux usages.

En réhabilitation, associer les architectes au diagnostic d'usage

Il existe une grande différence entre les opérations de réhabilitation et la construction neuve. En effet, dans la réhabilitation, les habitants sont souvent connus, ce qui permet de mettre en place des dispositifs consultatifs efficaces et de répondre à leurs besoins particuliers. Bien que les temps de conception s'en trouvent allongés, le projet peut intégrer des besoins méconnus, ce qui garantit en partie la pertinence et favorise la pérennité du travail de réhabilitation.

Pour que ce travail de dialogue avec les occupants puisse être mené dans des conditions satisfaisantes, il est indispensable que ce temps de dialogue soit intégré dans la mission de la maîtrise d'oeuvre et chiffré dans le coût global du projet. Le maître d'ouvrage peut mener sa propre campagne de concertation auprès des locataires pour définir le programme général de la réhabilitation, mais la posture est différente dans ce dialogue avec l'habitant, et l'échange portera davantage sur les questions techniques et d'usage du logement que sur les enjeux de gestion locative.

• **Proposition** : Prévoir systématiquement du temps pour la visite de tous les logements et le dialogue avec les locataires par le maître d'oeuvre / accorder la mission de MOUS au maître d'oeuvre.

Témoignage de Marc Bénard, architecte, Equateur architecture :

"Lorsque des transformations lourdes sont à prévoir, le diagnostic des usages est très important, et ce d'autant plus s'il s'agit d'une intervention en milieu occupé (...). Il faut détecter tous les usages générateurs de confort et de qualité de vie et tenter de les conforter avec le projet d'architecture. Par exemple, pour un projet porté par Paris Habitat, nous avons remarqué que des jardinières étaient installées sur les appuis de fenêtre sans aucune sécurité. Un lot serrurerie a donc été intégré pour pérenniser et sécuriser cet usage.

L'autre point important est la rencontre avec les habitants. À l'agence, dans le cas des opérations en milieu occupé, nous consacrons au minimum 20 à 30 minutes par logement pour réaliser un état des lieux. Cette rencontre avec les locataires est un temps d'observation et de questionnement, et permet de comprendre comment les habitants vivent dans leur logement. Ces moments individuels sont des temps privilégiés car les échanges sont souvent plus difficiles lors des réunions formelles et collectives durant lesquelles les jeux d'acteurs prennent le dessus, et la parole est moins libre.

Enfin, lorsque le bailleur a mené préalablement une enquête sociale, cela a un impact très positif sur le projet. Lorsqu'elle est couplée avec la visite technique du maître d'œuvre, elle permet de mener une politique de relogement intelligente et de faire évoluer à la marge la conception du projet pour s'adapter au mieux aux besoins des usagers."

Dans le logement neuf, constituer des groupes de locataires pilotes

Dans le logement social neuf, l'implication en amont des habitants est plus complexe, ces derniers n'étant connus que très peu de temps avant la livraison du logement, ce qui ne coïncide pas avec les temporalités du projet de conception et de chantier. Des expérimentations sont toutefois menées dans ce sens par certains bailleurs. C'est le cas par exemple de Paris Habitat, qui a constitué un groupe de locataires "pilotes" très en amont de la définition des futures opérations de logements de Saint-Vincent de Paul, à Paris, pour les associer à de nombreuses étapes de discussion avec la maîtrise d'œuvre, tout au long du processus de conception.

Avant installation : laisser la possibilité de modifier l'usage d'une pièce et faire participer les locataires aux finitions

La distribution et l'aménagement des pièces laissent souvent peu de marge de manoeuvre pour en modifier l'usage. Certains ajustements pourraient cependant être réalisés par les habitants. Par exemple, la majorité des logements au-delà du T3 possèdent 2 salles de bain. La seconde salle de bain est souvent inutilisée ou partiellement utilisée, et l'usage est transformé (buanderie, rangement, cellier).

• **Proposition :** Afin de rendre un usage alternatif possible, le bailleur pourrait mettre en place les réseaux sans équiper l'une des deux salles de bain, jusqu'à l'installation des habitants ; et aménager la salle de bain dans un second temps si cela s'avère nécessaire, à la demande de l'habitant.

• **Proposition :** La solution du logement "prêt-à-finir" développée aujourd'hui dans le logement privé, constitue également une piste intéressante qui pourrait être explorée par les bailleurs : elle permettrait aux habitants de s'approprier leur logement en participant à sa réalisation (finitions, second oeuvre) grâce à l'appui d'un réseau associatif et avec les conseils d'un architecte.

Apporter des modifications dans le logement après installation

Traditionnellement, au départ du locataire, le logement doit être restitué dans l'état d'origine. Certains bailleurs insistent sur le fait que les locataires ne doivent pas intervenir sur leur logement, quelle que soit la transformation choisie (planter un clou, poser une tringle à rideau, abattre une cloison non porteuse...). Pour certains habitants, cette règle ne facilite pas l'appropriation du logement et sa personnalisation ; allant même parfois jusqu'à créer un rapport de force avec le bailleur pour obtenir quelques adaptations du logement.

• **Proposition :** Pour pallier à cela, le bailleur peut mettre en place un référent bricolage sur son parc pour accompagner les habitants dans la réalisation de modifications des appartements. Les transformations peuvent être réalisées en partie avec le locataire.

Former les gardiens pour contribuer à une meilleure vie collective

Toutes les opérations d'habitat social ne sont pas gérées par des gardiens mais les bailleurs reviennent peu à peu sur cet état de fait. En effet, les gardiens sont des garants de la bonne entente entre bailleur et locataires, et entre locataires eux-mêmes ainsi que de la bonne gestion des espaces communs. Leur formation est donc primordiale pour qu'ils se sentent investis eux-mêmes de cette mission au service du bien commun et pour que les locataires les considèrent comme tel.

Le livret d'accueil du locataire à écrire avec le gardien

Le livret d'accueil dans l'immeuble ou la résidence permet un sentiment d'appartenance du locataire. Écrit et actualisé régulièrement avec le gardien, il explique l'histoire des lieux (architecte, conception, dates, matériaux...), l'usage des équipements (ventilation, chauffe-eau solaire...) et des espaces communs, le rôle de chacun (gardien, référents...).

Exemple de la formation de gardiens d'immeubles de AB-Habitat (Argenteuil-Bezons - Val-d'Oise) à la gestion des espaces verts par le CAUE 95, deux sessions de 2012 à 2015 :

Objectif : former 88 gardiens et 20 aides gardiens à l'aménagement et l'entretien des espaces verts des résidences dont ils ont la responsabilité.

- Apprendre méthodes et techniques respectueuses des végétaux et de l'environnement.
- Développer une démarche de développement durable sur l'ensemble du parc « espaces verts » de AB Habitat.
- Accroître intérêt et motivation du personnel pour l'entretien de ces espaces en leur apportant des savoir-faire innovants, associant les approches paysagère, environnementale, économique et sociale .

A partir des apports théoriques en salle, d'observation sur le terrain et de travaux

pratiques : réaliser un diagnostic d'un espace vert et proposer des modes et des techniques d'intervention adaptées au contexte et aux différentes saisons ; identifier les végétaux les plus courants ; concevoir un massif en tenant compte du contexte paysager et environnemental et des contraintes économiques et d'usages ; comment entretenir le sol ; comment tailler les arbustes en respectant leur port naturel et leur physiologie ; comment recycler les déchets de taille ; planifier les travaux à chaque saison ; choisir et utiliser le matériel adapté.

Résultats :

- Le regard des habitants sur les gardiens a été nettement revalorisé
- les espaces extérieurs sont mieux entretenus
- les charges ont diminué
- certains gardiens se sont vraiment investis et ont réalisé de beaux projets, d'autres moins.
- cette opération aurait dû se poursuivre pour une efficacité parfaite.

Favoriser la mobilité dans l'immeuble

Priorité devrait être donnée aux personnes souhaitant rester dans l'immeuble mais n'ayant plus besoin de la même taille de logement.

EN CONCLUSION

Le logement est un bien culturel commun. Les besoins quantitatifs ne doivent pas faire oublier une exigence de qualité spatiale et de pérennité des constructions. L'Etat doit inciter les acteurs publics et privés de la construction du logement à œuvrer collectivement pour la qualité architecturale car ce que nous construisons aujourd'hui fait partie de notre patrimoine commun.