

## Nos aires de jardin doivent devenir des joyaux de la végétation urbaine

Otmar Halfmann, VP SFGV | FSJF

Les réflexions suivantes pour l'orientation de notre mouvement des jardins familiaux se basent sur des expériences et des impressions directes provenant de l'environnement suisse. Voilà pourquoi il faut évaluer dans quelle mesure elles sont entièrement ou partiellement transposables à d'autres pays européens.



*Gartenland Viererfeld / Mittelfeld – Visualisierung: Raderschall Landschaftsarchitekten AG, Meilen (Siegeteam VIF! Städtebaulicher Ideenwettbewerb Viererfeld Mittelfeld) | Copyright: Stadt Bern*

Pour les membres et les fonctionnaires de notre paysage associatif suisse, il se fait en outre douloureusement sentir qu'il n'existe pas de législation nationale sur laquelle nos jardins familiaux puissent s'appuyer, mais qu'à l'exception du canton de Bâle-Ville, qui connaît un ancrage constitutionnel de la surface existante de jardins familiaux comme droits acquis, il n'existe que diverses réglementations officielles ou même ... comme dans le cas du site où ma femme et moi exploitons notre parcelle ... aucune.

Cela complique inévitablement l'échange d'expériences entre nos fonctionnaires, car pour traiter un sujet au niveau national, il faut toujours connaître les particularités locales et les garder à l'esprit.

Dans ces conditions, il est beaucoup plus difficile de développer ou de formuler des objectifs généraux et concrets que lorsqu'un cadre légal existe au niveau national.

Mais ce n'est pas tout : l'ampleur de l'intervention des autorités peut également varier ; à titre d'exemple, dans un canton, les listes d'attente pour les parcelles sont gérées par le service municipal des espaces verts et de nouveaux membres sont attribués aux associations par les autorités en cas de changement de locataire.

Il est réjouissant de constater que l'intérêt pour la possession d'une parcelle de jardin ne faiblit pas. Après un pic en 2021 [Corona ...], l'excédent de la demande dans les agglomérations s'élève toujours à plus de 20,0%.

En revanche, nous perdons chaque jour plus de 10,0 ha d'espace libre en raison de la construction ou de l'imperméabilisation pour des projets d'infrastructure, et ce principalement dans les régions non alpines déjà densément peuplées.

De plus, la population résidente [aujourd'hui près de 9,0 millions ...] continue d'augmenter rapidement ; à cela s'ajoute un "trafic frontalier" de bientôt un demi-million [pour 5,0 millions d'employés, cela correspond à près de 10,0 % ...] de personnes vivant en France, en Italie ou en Allemagne, qui viennent chaque jour en Suisse pour travailler - le plus souvent en voiture.

En outre, la renaturation légitime des cours d'eau ou des berges et la protection particulière des espaces riches en espèces nécessitent de la surface.

Et les besoins de loisirs excessifs et majoritairement commercialisés ne peuvent pas non plus se passer de la consommation de surface, de constructions ou de l'imperméabilisation des sols.

La situation de départ pour trouver une orientation à moyen terme pour notre mouvement des jardins familiaux est encore compliquée par des directives écologiques pour l'exploitation des parcelles - bien sûr indiscutables, mais qui varient d'un canton à l'autre. Des directives qui, à leur tour, entraînent malheureusement une augmentation des conflits au sein des associations elles-mêmes.

Cette augmentation des conflits et les exigences techniques et administratives croissantes posées aux comités des associations s'accompagnent d'un manque croissant de membres prêts à se mettre à disposition pour une fonction bénévole.

Ce manque va encore s'aggraver dans les années à venir, car l'évolution démographique nous fait perdre chaque jour des fonctionnaires en fonction depuis de nombreuses années.

## Après ces quelques mots clés sur l'état des lieux", passons maintenant à l'organisation de l'avenir :

### Augmenter les cotisations des associations

Pour pouvoir agir sur les différents "fronts", les associations ont besoin de ressources. Si celles-ci ne sont pas disponibles au sein de l'association, par manque de personnes compétentes ou qualifiées, il faut faire appel à des prestataires de services ou à des artisans.

Si l'association ne dispose pas des moyens nécessaires, elle se trouve dans une spirale menant à l'implosion, suivant parfois une période d'atrophie.

Disposer de revenus réguliers suffisants est la condition sine qua non pour faire face à diverses exigences - existentielles.

### Soulager les bénévoles et renforcer l'autogestion de l'association

Pour les grandes associations avec des centaines de locataires répartis sur plusieurs terrains, la prise en charge d'une fonction au sein du comité directeur peut souvent exiger un travail à temps plein, et ce d'autant plus que les infractions aux règles, les arbitrages entre locataires, l'application des directives des autorités ou des règlements et les litiges juridiques augmentent.

Pour éviter que de plus en plus de personnes engagées n'abandonnent après une courte période au sein du comité, il faut soit rémunérer ces tâches adéquatement [dans la mesure où les membres disposent de la marge de manœuvre nécessaire en termes de temps et de qualifications professionnelles ...], soit, mieux encore, les externaliser complètement de l'association vers des tiers. On externalise ainsi les "champs de mines" pour les conflits et on protège ainsi la cohésion.

En même temps, le comité directeur dispose ainsi de plus de temps pour les questions de jardinage ou de construction.

### Participation à l'aménagement du territoire

Si les relations de bail entre l'association et le propriétaire du terrain ne sont pas garantis à long terme ou si des constructions sont prévues, il est indispensable de travailler de manière proactive au niveau communal.

C'est la seule façon de protéger l'association contre les surprises, les membres contre les déceptions et d'éviter les mauvais investissements au niveau collectif et individuel.

Si la destruction d'un terrain est identifiée à temps, il est beaucoup plus facile d'entamer des négociations pour obtenir des surfaces de remplacement, que si le temps ne nous laisse plus aucune marge de manœuvre.

Si, dans une commune\*, les citoyens ont déjà approuvé à plusieurs reprises une construction qui rase l'ensemble de jardins, il est déjà trop tard pour une protestation médiatique et une éventuelle compassion pour les personnes concernées n'est plus d'aucune utilité à ce moment-là.

Dans une agglomération suisse, le membre local de notre comité qui y est responsable estime par exemple qu'environ 1/3 des sites actuels sont menacés. Dans une telle situation, les comités doivent pouvoir se concentrer en priorité et avec toutes les capacités disponibles pour trouver des solutions.

*\*Avec la "démocratie directe", le pouvoir de décision pour les modifications des plans de zones communaux revient aux électeurs.*

### Soigner les partenariats d'alliance

Une votation importante organisée l'année dernière dans quatre communes de l'agglomération zurichoise sur la modification du plan de zone à cause d'une zone de loisirs, qui concernait également un ensemble de jardins locaux, montre à quel point nous avons besoin d'alliances.

Après qu'un référendum ait été lancé par des organisations de protection de la nature renommées et des personnes respectées localement, principalement en raison de la biodiversité dans la zone concernée, seule une très faible majorité a voté pour la préservation de ce "poumon vert".

Si ce partenariat n'avait pas existé, l'association aurait été dépassée par les événements. Rien que pour la conservation des parcelles de jardin, il n'y aurait même pas eu de référendum.

Même si ces constatations sont désagréables à entendre, elles correspondent à la réalité... malheureusement.

Dans une autre grande ville, les électeurs viennent de se prononcer en faveur de deux lotissements au détriment de deux ensembles de jardins. Là où les logements sont rares et chers, tout projet susceptible d'atténuer cette situation est accepté.

Là où il y a des chances de lancer des actions juridiques contre des projets, cela ne sera possible qu'avec l'aide de partenaires parmi les nombreuses organisations de protection de la nature.

### Absorber les projets de protection de la nature et les initiatives sociales

Nous faisons déjà beaucoup en matière de protection des espèces, mais beaucoup ne suffit pas : il faut multiplier les efforts pour créer et entretenir des niches écologiques dans les aires de jardins.

L'orientation médiatique et communicative à ce sujet est également de plus en plus importante ; non seulement l'information en soi, mais aussi son actualisation permanente.

Sur quel site trouve-t-on déjà aujourd'hui une affiche telle que : "Lors de notre dernier comptage des hérissons au mois de mai, nous avons observé 34 spécimens ; comme nous pouvons partir d'un facteur "5" en ce qui concerne la population réelle, il y a 180 hérissons sur ce site, ce qui signifie 2 hérissons par parcelle et par locataire" ?



Partout où, dans le quartier ou dans l'environnement communal - y compris dans les écoles -, le thème de la biodiversité [... également pour les plantes] ou de sa préservation est abordé, nous devons être spontanément présents dans l'esprit de la population en tant qu'interlocuteur possible et partenaire éventuel.

Cette ouverture est également importante pour les initiatives sociales. Dans ce contexte, les efforts d'intégration des réfugiés sont actuellement au premier plan, mais l'éventail est très large et dépend aussi des conditions locales [Y a-t-il par exemple un jardin d'enfants au coin de la rue qui cherche précisément un jardin pédagogique pour les enfants ?]

### Ouverture et circulation, ... là où c'est nécessaire.

Le terrain où je jardine se compose de deux zones, séparées par une route. Cette route est aussi la voie de communication vers la forêt locale et qui est un espace de détente pour d'innombrables promeneurs.

Si cette route n'existait pas, il serait indispensable de traverser notre site : la liaison la plus courte entre deux points est et reste une ligne. Nous ne suscitons pas la sympathie du public si nos concitoyens doivent par exemple faire 800 mètres pour contourner un ensemble de jardins avant d'atteindre le terrain de sport, le cimetière ou la salle polyvalente.

Bien entendu, les passages ont des conséquences, surtout lorsqu'ils concernent des sites existant depuis des décennies : Clôtures, déchets, vandalisme et sécurité sont autant de défis à relever. Trouver une solution à ce problème avec les autorités est la voie constructive, refuser catégoriquement le passage est contre-productif. Le soutien passif ou, mieux encore, actif de la population et de nos voisins directs est indispensable pour le maintien ou l'éventuel développement de nos sites.

Il en va de même pour les ouvertures. Dans le cadre d'un nouveau projet d'urbanisation, le service horticole de la ville, impliqué dans la planification, mettra en œuvre un "paysage de jardins" ouvert. Dans cette zone, il y aura des îlots de jardins. Il en résultera une zone ouverte et verte qui répondra aux besoins de détente des riverains. Par analogie avec le passage, de telles ouvertures posent des problèmes inconnus jusqu'à présent, non seulement pour les associations, mais aussi pour la commune, auxquels il faut répondre par de nouvelles solutions, car tout ce qui est nouveau ne peut ou ne doit pas toujours fonctionner immédiatement et de lui-même. Des adaptations à de nouvelles nécessités en sont inévitablement la conséquence.



Insister sur la tradition des "gated communities" en tant que droit coutumier est sans espoir et ne génère que de la résistance de la part de la collectivité.

#### Déconstruction conséquente en cas d'abandon de la parcelle

Si nous voulons nous opposer de manière crédible aux constructions, nous devons d'abord montrer nous-mêmes que nous limitons au maximum les constructions et l'imperméabilisation dans nos sites, c'est-à-dire que nous les réduisons souvent.

Actuellement, de plus en plus - et cela continue - de maisons de jardin se transforment en résidences de vacances dans l'opinion publique et dans les médias - et c'est la seule chose qui compte -.

Il est décourageant de constater que de grands services horticoles municipaux imposent désormais des conditions de démolition lors du changement de locataire : les associations ont perdu l'initiative il y a des décennies déjà ; nous devons impérativement la retrouver.

Il est avant tout nécessaire de revenir à la modération en matière de construction afin d'éviter les conflits entre l'association et les membres trop engagés dans leur désir de construction : Les conflits ne se terminent pas devant les tribunaux à cause d'un "chardon" enlevé tardivement, mais presque exclusivement à la suite d'infractions aux directives de construction, etc.

#### Répartition des grandes parcelles avant la réattribution

Compte tenu tant de l'excédent persistant de la demande pour obtenir une parcelle que de la jeune génération destinée à prendre la relève qui est de plus en plus sollicitée sur le plan professionnel, il faudrait - si les conditions de départ sont réunies - démolir les anciennes maisons de jardin et diviser les grandes parcelles.

Les nouvelles parcelles ainsi réduites doivent être louées de préférence uniquement avec des abris de jardin appartenant à l'association ou définis avec précision.

#### Développer et mettre en œuvre des concepts d'aménagement et d'entretien

Malheureusement, je ne connais aucune association qui dispose d'un concept d'aménagement à long terme. Cette exigence prend de plus en plus d'importance au fur et à

mesure que, entre autres, les arbustes indigènes et les "éco-niches" gagnent en importance pour la protection des espèces.

Un tel concept doit également tenir compte du nombre croissant de changements de locataires. Avec le départ de la génération du "baby-boom", les rapports de fermage qui duraient depuis des décennies disparaissent [malheureusement ...].

De même, l'entretien des installations et des bâtiments communautaires est souvent réactif. Je ne connais pas de concepts d'entretien proactifs. Plus nos sites existent longtemps, plus le temps "use" les bâtiments, les clôtures, les chemins ou encore les haies.

Tous ces objets et leur état déploient leurs effets sur l'apparence que donne le site.

### Assurer une priorité aux espaces communs

Sur la base de ma propre expérience, je peux constater que le temps de travail par mètre carré de surface de jardin est à peu près équivalent à celui que je dois consacrer à une exécution soignée des "corvées" à l'extérieur ou à proximité de notre parcelle [à nouveau par mètre carré ...].

Ce point est majoritairement sous-estimé dans les délais impartis aux tâches collectives. Ici aussi, ce n'est pas la parcelle entretenue qui est représentative de l'aire de jardins et de la bienveillance de tiers, mais l'image globale.

En première instance, nous tous ne sommes pas locataires d'une parcelle, mais membres d'une association. Ce n'est que grâce à l'existence de l'association et à la surface qu'elle prend en location qu'une parcelle individuelle peut être mise à la disposition d'une personne individuelle comme lieu de retraite dans la verdure.

### Imposer des critères d'attribution des parcelles

Les parcelles ne doivent être attribuées qu'aux personnes qui se qualifient pour devenir membres d'une association.

Sans période d'essai, cela ne pourra pas aboutir à un résultat objectif. Ce n'est qu'après une année de "candidature" qu'un contrat de location à durée indéterminée devrait être proposé. D'innombrables déceptions pourraient ainsi être évitées.

Malheureusement, en raison de la forte demande et de l'attrait de cabanes de jardin surdimensionnées, l'habitude s'est répandue - malgré les nombreuses barrières judicieuses développées par les comités d'association avisés - que le locataire précédent participe de manière déterminante à la décision de savoir qui doit reprendre sa parcelle [et la cabane de jardin ...] en fonction du montant de l'acompte.

Il faut mettre un terme à cette pratique.

Remarque : il est nettement plus facile pour une régie immobilière externe de mettre cela en œuvre que pour un président qui a en face de lui une personne qui a été voisin de parcelle depuis des décennies, ce qui souligne à nouveau combien il peut être judicieux d'opter pour une externalisation des tâches administratives.

### Adaptations du droit d'utilisation pour les parcelles

Là où de nouvelles aires de jardins sont créées, principalement en remplacement de surfaces existantes, les associations de taille raisonnable ont la possibilité de renoncer à des contrats de sous-location pour les parcelles et de lier un droit à l'utilisation horticole d'une surface à définir à l'affiliation à l'association. On évite ainsi le lien malheureux entre le droit de fermage et le droit d'association et on évite aussi en conséquence la problématique des "fermiers", qui ne se laissent pas intégrer dans l'association, comme il n'y a plus que des membres.

Certes, l'exploitation d'une telle option n'est possible que très lentement et présuppose des conditions particulières, notamment en ce qui concerne le service municipal des espaces verts compétent, qui représente la plupart du temps le propriétaire du terrain.



### Encadrement des nouveaux membres

Les nouveaux membres sont généralement laissés seuls avec un tas de documents et l'indication de demander s'il y a quelque chose qu'ils ne comprennent pas ou qu'ils souhaitent modifier.

Cela ne suffit manifestement pas : Les nouveaux membres ayant des connaissances limitées de la langue du pays sont ainsi dépassés. Il est compréhensible qu'en matière de jardinage, ils se réfèrent d'abord à ce qu'ils ont appris dans leur espace culturel.

Même si les restrictions linguistiques disparaissent, nous devons nous occuper de manière approfondie de l'introduction des "nouveaux" et, lorsque des membres expérimentés sont disponibles, il est judicieux de leur confier de telles tâches d'encadrement.

Si, en tant que nouveau venu, on a acheté une "émeraude thuya" dans la jardinerie la plus proche et qu'on n'apprend qu'après des semaines, lors d'une visite d'inspection des jardins, que sa plantation est interdite à Zurich, le conflit est programmé d'avance.

### Critères de délimitation

En Suisse, nous avons des milliers d'aires de jardins "sauvages", rien que dans notre petite ville, il y a une grande zone et au moins trois petites zones.

De chaque côté de l'autoroute qui traverse notre localité se trouve également un soi-disant ensemble de jardins. L'image que donnent ces "jardins" fait pitié. De telles zones, devant lesquelles passent chaque jour des milliers de personnes, déterminent la formation de l'opinion, que nous le voulions ou non.

Le fait que ces "associations" ne fassent pas partie de notre fédération n'est pas transmissible, comment le serait-il ?

Sur ce point, nous devons développer des critères de délimitation. Pour cela, il faut définir des normes et les mettre en œuvre progressivement.

Parallèlement à la mise en œuvre, celle-ci doit être accompagnée de contenus de communication appropriés.

De même, les sites eux-mêmes doivent faire référence à ces normes dans leurs interfaces avec le public.

C'est la seule façon de créer des signes distinctifs et de permettre une différenciation par nos concitoyens.

Le mouvement des jardins familiaux et de nombreuses associations sont actifs depuis plus de cent ans, notre fédération fêtera son centenaire en 2025.

Grâce à cent ans d'expérience, nous devrions être en mesure de nous adapter avec succès aux changements des conditions générales et à une concurrence nettement plus forte en matière d'utilisation des sols.

*Otmar Halfmann, VP SFGV | FSJF*

*Note 1 : L'auteur se sent obligé d'utiliser le masculin générique et vous prie de comprendre que, pour des raisons d'âge, il souhaite renoncer aux astérisques de genre.*

*Note 2 : Cet article n'est pas une prise de position de la FSFM | FSJF, il reflète uniquement les opinions personnelles de l'auteur.*