



PEB Échanges, Programme pour la construction et  
l'équipement de l'éducation 2004/14

Évaluation de la  
fonctionnalité des bâtiments  
en Écosse

**Chris Watson,  
Keith Thomson**

<https://dx.doi.org/10.1787/584356477845>

démarche de Crowe prend en compte la nécessité de commencer par encourager les personnes à se comporter de manière convenable à travers la conception, l'utilisation et l'aménagement de l'espace, pour ensuite mettre en œuvre des stratégies destinées à limiter les risques d'acte répréhensible<sup>6</sup>. Cette méthode qui consiste à se préoccuper d'abord du bon comportement, puis des écarts, présente l'avantage de ne pas risquer de compromettre la bonne utilisation d'un espace à cause de mesures de prévention du crime élaborées en-dehors de tout contexte.

Article de Rick Draper et Emma Cadzow  
*International Security Management and Crime  
Prevention Institute*

*rick.draper@amtaclt.com, emma@ismcpi.org*

*Pour de plus amples renseignements, veuillez visiter  
www.CPTED.net*

## ÉVALUATION DE LA FONCTIONNALITÉ DES BÂTIMENTS EN ÉCOSSE

L'Exécutif écossais, l'administration décentralisée d'Écosse, s'emploie avec les différents acteurs concernés à parvenir à un niveau d'excellence dans le parc immobilier scolaire grâce aux évaluations de fonctionnalité des bâtiments. La conception de l'environnement scolaire a un effet direct sur les processus d'enseignement et d'acquisition de savoirs, activités que de nombreux aspects des bâtiments peuvent favoriser ou au contraire entraver. Entreprise en collaboration, l'évaluation des équipements nouveaux et existants peut être profitable à toutes les parties prenantes de la construction scolaire, depuis les usagers des bâtiments jusqu'aux autorités locales en passant par les concepteurs.

Une évaluation expérimentale de l'école primaire de *Craigour Park*, présentée par l'Exécutif écossais, met en évidence une méthode qui peut permettre aux autorités scolaires locales de tirer des enseignements de projets scolaires déjà achevés et d'en tenir compte dans les conceptions futures. C'est aux autorités locales, en partenariat avec l'Exécutif écossais, qu'il incombe d'assurer les activités éducatives.

L'Exécutif a établi des lignes directrices pour l'évaluation de la fonctionnalité des bâtiments ; celles-ci s'inscrivent dans la stratégie immobilière applicable au secteur éducatif, en vertu de laquelle les autorités scolaires locales reçoivent d'importants nouveaux financements d'équipement. Il est ainsi recommandé aux autorités d'entreprendre, entre autres, des évaluations de fonctionnalité des bâtiments dont le but est de préserver l'investissement et d'améliorer la qualité à long terme.

6. Crowe, T.D. et Zahm, D.L. (1994), "Crime Prevention Through Environmental Design", *Land Development Fall Edition*, p. 22.

## Rôle et résultats des évaluations de fonctionnalité des bâtiments

Les bâtiments scolaires ne sont jamais parfaits, pas même ceux qui sont entièrement nouveaux. En réalité, leur construction est dans la plupart des cas le fruit du travail, jamais parfait non plus, que différents acteurs – les clients, les architectes et les constructeurs – entreprennent à l'intention d'une diversité d'usagers, lesquels utilisent les bâtiments selon des modes qui n'ont été que partiellement prévus. En procédant à une évaluations des bâtiments, les autorités locales reconnaissent qu'un bâtiment scolaire n'est pas parfait mais que tout doit être mis en œuvre pour sans cesse améliorer l'environnement pédagogique compte tenu des ressources disponibles.

Les évaluations ont des finalités particulières et présentent de nombreux avantages parmi lesquels :

- **Une bonne mise au point des nouveaux bâtiments :** l'évaluation de fonctionnalité d'un bâtiment donne une idée de la façon dont le bâtiment et les services fournis favorisent ou au contraire entravent les activités des usagers. Dans bien des cas, de légers ajustements tels que le changement des robinets, une meilleure signalisation ou un plus grand nombre de rayonnages, peuvent considérablement améliorer les choses pour les usagers. Les évaluations révèlent également les problèmes que l'on peut résoudre en modifiant les pratiques et les procédures de gestion, comme par exemple changer le sens des files d'attente, ou utiliser l'espace autrement pour une activité particulière ou à un autre moment.
- **Une amélioration de la conception des bâtiments futurs :** l'un des résultats les plus importants des évaluations effectuées le plus tôt possible dans un programme de construction scolaire est de repérer ceux des aspects des nouveaux établissements qui se révèlent performants. Il faut les faire connaître et les intégrer, peut-être même sous une forme plus perfectionnée, dans les projets futurs. De la même façon, il faudrait déceler les aspects moins performants afin de les éviter à l'avenir.
- **Une optimisation des ressources utilisées :** les évaluations peuvent permettre de déterminer comment utiliser les bâtiments et les équipements avec une plus grande efficacité et rentabilité. Elles sont également utiles pour évaluer la qualité des bâtiments et notamment leur adéquation. Il s'agit là d'un volet important de la planification de la gestion immobilière, qui peut en outre aider les autorités locales à prouver que les investissements considérables consacrés aux programmes de construction sont gérés avec sérieux et efficacité et témoignent d'une utilisation optimale des ressources.
- **Le renforcement de l'adhésion des parties prenantes :** les évaluations favorisent une culture de la connaissance en amenant les usagers à découvrir l'efficacité avec laquelle les bâtiments sont à leur service. Cette méthode peut générer un investissement personnel plus grand de la part des usagers en faveur de solutions particulières et une plus

grande volonté d'accepter les limites du projet ou de faire face aux changements liés à l'occupation d'un nouvel environnement. Cette participation contribue également à renforcer un sentiment d'appropriation parmi les usagers des établissements scolaires et à mobiliser des capacités au sein de la communauté scolaire plus vaste.

- **L'évaluation des bâtiments existants** : la méthode de l'évaluation peut aussi être appliquée aux établissements scolaires existants pour lesquels elle constitue un outil important dans la planification des projets de réaménagement. Elle peut aider à évaluer les différentes options et à décider en connaissance de cause de la solution optimale, que ce soit un réaménagement, une remise à neuf ou une nouvelle construction. Si l'on considère l'immobilier dans son ensemble, le fait de soumettre un certain nombre de bâtiments existants analogues à des évaluations peut aider à déterminer en toute objectivité les investissements à effectuer en priorité.

### Les avantages d'un travail en collaboration

L'évaluation de la fonctionnalité des bâtiments donne aux autorités scolaires locales, aux établissements d'enseignement et aux concepteurs la possibilité de travailler en partenariat afin d'obtenir la meilleure école possible. Les bâtiments tirent leur valeur de leur utilité et comme celle-ci dépend elle-même des occupants des lieux, la méthode de l'évaluation offre un cadre pour « négocier » simultanément la construction et l'utilisation.

Le fait de se focaliser sur l'utilisation des bâtiments permet de trouver pour les évaluations un dénominateur commun qui fédère toutes les parties intéressées. L'évaluation est donc porteuse d'égalité, en ce sens qu'elle crée un forum au sein duquel tous les participants peuvent, à égalité, donner leur avis sur le fonctionnement pratique des bâtiments. Le processus d'évaluation est accessible à tous, chacun pouvant présenter son point de vue comme il l'entend. Ainsi, l'évaluation reflète des individualités et privilégie la diversité des opinions au sujet des besoins en matière de construction.

L'Exécutif écossais encourage les évaluations de fonctionnalité des bâtiments afin de promouvoir une culture de la coopération propre à améliorer l'adéquation entre la conception et l'utilisation. La méthode est rapide et les participants peuvent l'employer facilement. L'autre avantage de cette méthode, spécifique aux établissements scolaires écossais, est qu'elle est riche d'enseignements pour les architectes puisqu'elle leur permet de procéder à des améliorations dans la conception à partir des exigences exprimées. Elle consiste au fond à « négocier » des améliorations avec les usagers des établissements scolaires et ne dépend donc pas de l'interprétation de données statistiques. En laissant les participants débattre, librement et comme ils l'entendent, de n'importe quel aspect de l'utilisation des bâtiments, l'évaluation est un garant de l'objectivité. Aucun groupe d'intérêt ne peut imposer les



Évaluation de l'école primaire de *Craigour Park* par des élèves

questions à débattre dans la mesure où celles-ci ont été définies à l'issue d'une tournée d'inspection *in situ*.

Les autorités sont encouragées à focaliser leur travail d'évaluation sur l'adéquation des bâtiments avec leur finalité et à repérer les critères efficaces dans tous les domaines et non pas uniquement dans ceux qui intéressent les professionnels chargés du projet.

Pour que l'évaluation de fonctionnalité des bâtiments soit exhaustive, il est essentiel que les évaluateurs sollicitent les avis de toutes les parties prenantes qui, dans le cas d'un établissement scolaire, comprennent en règle générale : les élèves/les étudiants, les parents, les enseignants, les personnels non enseignants, l'équipe chargée de la conception et de la construction, les autorités scolaires locales, les investisseurs privés, les techniciens et le personnel d'entretien, et les prestataires de services, ainsi que les experts indépendants, c'est-à-dire les experts en construction scolaire et en construction durable, les spécialistes de l'accès des personnes souffrant de déficience, etc.

### Méthode

Les spécialistes des évaluations de la fonctionnalité des bâtiments ont recours aux techniques de l'entretien pour s'assurer que les participants donnent leur avis en toute liberté et à leur guise sans que les évaluateurs interviennent ou exercent une influence. Les entretiens qui se déroulent lors des tournées d'inspection *in situ* permettent aux participants de s'exprimer. Les entretiens sont accompagnés de notes, de photographies et (si besoin est) d'enregistrements sur magnétophone.

Dès lors que les évaluateurs ont terminé les travaux sur place, ils rendent compte de leurs conclusions et formulent des recommandations. Le rapport sert à : montrer comment les bâtiments sont au service des usagers ou au contraire les gênent dans leurs activités ; illustrer divers impératifs en matière de conception ; étayer, à l'aide de documents, les recommandations ; stimuler une action en vue d'une meilleure adéquation ; communiquer, en toute transparence, les exigences en matière de conception. Le rapport indique de façon explicite les performances des bâtiments en rendant compte, textuellement ou sous forme de résumé, des relations entre les établissements et les usagers. Il expose les performances des bâtiments et les divers sentiments qu'ils ont inspirés – enchantement, désagrément, emballement, plaisir, crainte et joie. Pour cela, il donne aux lecteurs la possibilité de voir le bâtiment « à travers les yeux » des personnes directement concernées.

## Tirer le meilleur parti possible de l'évaluation de fonctionnalité des bâtiments

Dans le secteur éducatif, les services publics spécialisés peuvent tirer un enseignement direct de l'analyse des entretiens qui se sont déroulés dans le cadre de l'évaluation de fonctionnalité des bâtiments. Toutefois, ils sont rigoureusement tenus de ne pas tenter de formuler des observations sur les avis et les appréciations des participants. Les participants doivent se sentir libres d'exprimer leurs opinions et être informés que leurs idées seront éventuellement utilisées dans les conclusions relatives à la conception. Afin de faire naître un sentiment de partenariat et d'obtenir l'adhésion à la gestion des problèmes de conception et d'utilisation des bâtiments, il est important de bien montrer aux participants combien leur avis compte.

Les évaluations de fonctionnalité révèlent dans la plupart des cas plusieurs moyens d'améliorer les processus d'acquisition et d'enseignement de savoirs rapidement, facilement et à moindres frais grâce à des aménagements secondaires des bâtiments et des équipements. Un petit budget, mis de côté à cet effet, peut permettre de procéder à des ajustements peu coûteux, sans perdre de temps après l'évaluation.

### L'école primaire de *Craigour Park*

En décembre 2003, 35 élèves, enseignants, autres catégories de personnel, parents et spécialistes de l'éducation et de la construction ont participé à une évaluation de fonctionnalité consacrée, à titre expérimental, aux nouveaux équipements de l'école primaire de *Craigour Park*. Cette école (dont la capacité d'accueil est de 420 élèves) compte un effectif de 310 élèves auquel s'ajoutent 100 enfants à l'école maternelle. (Cette évaluation ayant un caractère expérimental, le nombre de groupes de participants aux entretiens a été plus faible qu'il ne l'est d'ordinaire.)

Les entretiens prévus lors de la tournée d'inspection ont commencé devant l'école où les participants se sont interrogés sur la relation entre l'établissement et les zones environnantes. Leurs recommandations ont porté sur la sécurité dans l'allée principale, les barrières, le système de surveillance et le jardin en partie achevé seulement.

Les installations de l'école maternelle – deux salles de classe, un terrain de jeu, des vestiaires, des sanitaires et des espaces de rangement – ont été soumises à évaluation. Les participants ont noté des détails ergonomiques qui, selon eux, pourraient être améliorés et certains qu'ils avaient déjà modifiés. Ils souhaitaient que le revêtement de sol en vinyle couvre une plus grande surface, que le terrain de jeu soit fermé par une barrière visible depuis les portes d'entrée et que l'aire de jeu soit dotée d'un revêtement de sol plus souple.

La salle d'éducation physique / de réunion de l'établissement principal fait l'unanimité de même que le réfectoire qui du fait de sa contiguïté avec le couloir principal en fait une



sorte de terrasse de café. Les élèves ont cependant fait savoir qu'ils n'étaient pas satisfaits du temps (y compris le temps d'attente) dont ils disposent pour prendre leur repas.

Les 14 salles de classe de l'école primaire de *Craigour Park* sont situées dans deux ailes analogues qui comprennent chacune une aire centrale spacieuse sur laquelle donnent les salles de classe, elles-mêmes dotées de cloisons mobiles. Les participants ont fait savoir qu'il était utile de pouvoir ouvrir les salles de classe sur cette aire centrale et/ou sur les salles adjacentes. Un enseignant a signalé qu'il réunissait des classes chaque après-midi et s'estimait satisfait des résultats obtenus. Les élèves se sont eux aussi déclarés favorables au décroisement de l'espace, ce qui, selon l'un d'entre eux, permet d'apprendre de ses camarades : « C'est vraiment bien. Nous nous faisons de nouveaux amis. On peut apprendre et en même temps les autres peuvent nous aider. » Il a également été recommandé de pouvoir baisser les tableaux blancs dans les salles de classe pour les mettre à la hauteur des enfants et d'incorporer des revêtements de surface adaptés à la projection de documents. Des modifications secondaires ont été suggérées pour les vestiaires et les sanitaires.

Globalement, les participants ont fait preuve d'enthousiasme au sujet de l'école primaire de *Craigour Park*. Selon eux, la présence de multiples équipements affectés à une utilisation donnée a été particulièrement utile pour améliorer les possibilités d'apprendre.

Passant en revue l'évaluation expérimentale, l'Exécutif écossais a fait les constats suivants :

- Le rapport se présente de façon claire, est axé sur les recommandations liées à l'amélioration des équipements et reflète fidèlement les opinions.
- La méthode adoptée donne aux autorités scolaires la possibilité de tenir compte des entretiens et de participer à la mise en œuvre des recommandations.
- La méthode est claire et simple.
- Le fait que le consultant chargé de l'évaluation a un seul correspondant et l'attention accordée aux utilisateurs sont des aspects appréciables.

Article de *Chris Watson*

Architecte, *C Watson Consultancy Ltd*

[chris@postoccupancyevaluation.com](mailto:chris@postoccupancyevaluation.com)

[www.PostOccupancyEvaluation.com](http://www.PostOccupancyEvaluation.com)

et *Keith Thomson*

*School Estate Branch, Scottish Executive*

*Edimbourg, Écosse*

Tél. : 44 131 244 7866, télécopie : 44 131 244 1474

[www.scotland.gov.uk/school-estate](http://www.scotland.gov.uk/school-estate)