

GUIDE PRATIQUE
A L'ATTENTION DES ORGANISMES HLM

L'agriculture urbaine dans le secteur Hlm : un atout pour des lieux de vie partagés, attractifs et durables

Étude réalisée en partenariat avec :



Remerciements

Partenaires de l'étude

AFAUP, Association Française de l'Agriculture Urbaine Professionnelle

Anne-Cécile Daniel

Co-fondatrice et directrice

Marie Fiers

Coordonnatrice de projets

Layla Meyvel

Participation dans le cadre de son mémoire de fin d'études, Ingénieur en agronomie, Réseau rural français

Audrey Debonnel,

Cheffe de projet J'habite mon jardin (EPLEFPA Tours-Fondettes)

Antoine de Lombardon, avocat au barreau de Paris, spécialiste en droit rural et droit de l'environnement

CSTB

Maeva Sabre

Ingénieur, Direction C2A (Climatologie Aérodynamique Aéraulique pour les ouvrages et les transports)

EXP'AU

Giulia Giacchè

Coordinatrice du bureau de recherche et expertise Exp'AU, Université Paris-Saclay, INRAE, AgroParisTech, UMR SAD-APT

Dr Christine Aubry

Université Paris-Saclay, INRAE, Professor consultant AgroParisTech, UMR SAD-APT

Anne Barbillon

Coordinatrice de la plateforme Securagri Université Paris-Saclay, INRAE, AgroParisTech, UMR SAD-APT

USH

Céline Di Mercurio

Responsable du département développement social des quartiers, inclusion numérique et innovation sociale, Direction des politiques urbaines et sociales

Véronique Velez

Responsable du département innovation et prospective, Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales



Remerciements

Contributeurs et contributrices

Aquitanis

Guillaume Imbert, responsable du service patrimoine nature
Adrien Gros, directeur de l'aménagement

Habitat 76

Florent Dubuc, responsable de la cellule Qualité, Sécurité et Environnement

Immobilière 3F

Sarah Lavaux, responsable du Pôle Biodiversité

Grand Lyon Habitat

Jean-Luc Tricot, responsable espaces extérieurs

Groupe Valophis

Nathalie Radenac, responsable de projets Développement Durable & Innovation

Matthieu Corre, chargé de développement social urbain, Direction des Politiques Sociales, de la Qualité et des Attributions

Nantes Métropole Habitat

Luc Stéphan, directeur innovation

Office Métropolitain de l'habitat du Grand Nancy

Sylvain Richard, responsable de la proximité

Opac Saône et Loire

Daniel Cros, responsable cellule technique espaces verts

Paris Habitat

Caroline Delaveau-Pieracci, projets transverses, Pôle Innovation, transformation, RSE, Qualité - Chef de projet

Juliette Mardon, chargée d'études développement durable - Habitat durable – Maîtrise d'ouvrage et développement

Christian Mouchel, juriste immobilier

Toulouse Métropole Habitat

Alexis Robin, directeur général

Tours Habitat

Aline Rollin, directrice du développement et de l'aménagement

3F

Emilie Dos Santos, directrice du Département de la Cohésion et l'Innovation Sociale

Fatma Mehadjebia, chargée de mission Cohésion et Innovation Sociale

3F Sud

Arnaud Fetet, gérant de l'agence de Grasse

Sia Habitat

Victor Quemeneur, responsable innovation sociale



© Toulouse Métropole Habitat

01

CHAPITRE 1

L'AGRICULTURE URBAINE ET
LE LOGEMENT SOCIAL

02

CHAPITRE 2

PANORAMA ET TENDANCES : DU JARDIN
PARTAGÉ À LA FERME URBAINE

03

CHAPITRE 3

L'AGRICULTURE URBAINE EN PRATIQUE

04

CHAPITRE 4

LES MONOGRAPHIES

SOMMAIRE INTERACTIF

05

ANNEXES

RESSOURCES UTILES

LES MONOGRAPHIES EN SYNTHÈSE

GLOSSAIRE

[SOMMAIRE](#)

[ANNEXES](#)

[L'AGRICULTURE URBAINE ET LE
LOGEMENT SOCIAL](#)

[PANORAMA E ET TENDANCES : DU
JARDIN PARTAGÉ À LA FERME URBAINE](#)

[AGRICULTURE URBAINE EN PRATIQUE](#)

[LES MONOGRAPHIES](#)

Introduction (1/2)

Ces dernières années, l'agriculture urbaine suscite un fort engouement. Si historiquement, les organismes Hlm ont développé des jardins collectifs, ils sont désormais nombreux à expérimenter d'autres formes d'agriculture (fermes urbaines, ruchers, éco pâturage, ...) répondant à des fonctions multiples (nourricière, marchande, éducative, sociale, environnementale, etc...) et en lien avec les collectivités locales.

Dans ce contexte, l'Union sociale pour l'habitat en partenariat avec l'Association Française de l'Agriculture Urbaine Professionnelle (AFAUP), le bureau de recherche d'AgroparisTech Exp'AU et le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) ont lancé, fin 2020, une étude sur l'agriculture urbaine au sein du patrimoine des organismes Hlm.

En effet, l'agriculture urbaine et la nature en ville questionnent les pratiques professionnelles et les rôles des organismes Hlm. Les enjeux dans les territoires sont multiples : alimentation et santé, cadre de vie, lien social, climat, énergie, biodiversité, développement d'activités et emploi, etc. L'agriculture urbaine peut permettre de mener des projets aux enjeux environnementaux, sociaux et/ou sociétaux.

L'Union sociale pour l'habitat

Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales
Direction des politiques et sociales



OMH grand Nancy - © Enzo Arcidiacono

Introduction (2/2)

Elle soulève aussi des sujets techniques comme la pollution des sols et de l'air, les normes sanitaires, et de nombreuses questions juridiques, économiques, réglementaires et assurantielles à la fois pour les porteurs de projet, les collectivités locales et les opérateurs comme les organismes Hlm. Ces derniers peuvent avoir du foncier disponible ou peuvent envisager de mettre en place un projet d'agriculture urbaine pour exploiter leurs toits, espaces verts, parkings et pieds d'immeuble au sein de leur patrimoine et favoriser l'alimentation en circuit court des habitants.

Basée sur une enquête auprès des organismes Hlm ainsi que sur des monographies d'une dizaine de projets d'organismes Hlm, cette étude a pour objectif :

- de mieux connaître les pratiques professionnelles et les besoins des organismes Hlm ;
- de les outiller dans la conduite des projets d'agriculture urbaine ;
- de valoriser les projets mis en œuvre dans le patrimoine Hlm.

Cette publication vise à répondre très concrètement aux questions que se pose un organisme Hlm qui souhaiterait installer ce type de projet : jardin partagé, ferme urbaine, ou élevage ? Quelle participation des habitants, quel modèle économique et quels montages juridiques et techniques pour quel marché ?

L'Union sociale pour l'habitat

Direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales
Direction des politiques et sociales



CHAPITRE 1

L'AGRICULTURE URBAINE ET LE LOGEMENT SOCIAL

[RETOUR AU
SOMMAIRE](#)

CHAPITRE 1

L'AGRICULTURE URBAINE ET LE LOGEMENT SOCIAL

Rappel historique de la place de l'agriculture urbaine dans les politiques publiques	9
L'agriculture urbaine dans les Hlm.....	14



Rappel historique de la place de l'agriculture urbaine dans les politiques publiques (1/5)

Il s'avère complexe de retracer la ou les places successives de l'agriculture urbaine dans les politiques urbaines en France car elle s'inscrit dans une histoire longue et « située » souvent au croisement entre action publique et action collective et citoyenne. Toutefois, trois grandes séquences ont été identifiées pour donner des points de repère dans cette évolution.

A / Le développement des jardins collectifs

Cette forme d'agriculture urbaine, en forte renaissance aujourd'hui, est probablement la plus ancienne. Point de départ de notre analyse, 1896 : cette année-là l'abbé Jules Lemire, député du Nord, fonde la Ligue Française du Coin de Terre et du Foyer, avec l'objectif de mettre à disposition du chef de famille ouvrier un coin de terre pour y cultiver des légumes nécessaires à la consommation du foyer (Cabedoce et Pierson, 1996). En 1916, la Ligue est chargée par le Ministère de l'Agriculture de distribuer une subvention d'Etat destinée à la création de jardins ouvriers pour répondre aux problèmes d'approvisionnement liés au conflit mondial en cours. Les pouvoirs publics vont à nouveau faire appel à la Ligue dans les années 39-45 pour développer des jardins potagers indispensables en période de pénurie pour l'approvisionnement alimentaire en temps de guerre (Cabedoce, 2018). Dans d'autres pays, les jardins collectifs sont également soutenus et promus pour favoriser l'accès à la nourriture, notamment en Amérique du Nord avec *the victory gardens* ou en Italie avec *gli orti di guerra*.

En 1952, en France, le terme de « jardins familiaux » ayant remplacé celui de jardins ouvriers, rentre dans le code rural. Ces jardins familiaux connaîtront une certaine désaffection pendant les Trente Glorieuses (Consales, 2000).

Dès la fin du XIXe

Ligue du Coin de Terre et du Foyer : les jardins ouvriers (autoconsommation /paix sociale - 1896)



À partir de l'entre-deux guerres

Sécurité alimentaire de jardins de guerres (Code rural et les Jardins familiaux - 1952)



Dans les années 70

Reconnaissance de la Ligue, organisme de protection de la nature et protection de jardin par expropriation

Rappel historique de la place de l'agriculture urbaine dans les politiques publiques (2/5)

Une vingtaine d'années plus tard, dans la décennie 1970, à New York, émerge le mouvement des « Green Guerillas » mené par Liz Christy qui visait à reconquérir des espaces urbains en friches et abandonnés pour créer des espaces verts accessibles à tous (Demaillly, 2014). Au fil des ans, ce mouvement s'est propagé dans le monde entier en revendiquant des formes d'appropriation de l'espace et d'amélioration du cadre de vie, notamment par le jardinage collectif (Brunon, 2017).

En France, en 1997, on assiste à une première rencontre du monde associatif et des particuliers déjà engagés dans la création d'espaces de jardinage dit « partagé ». L'objectif principal était d'échanger sur leur expérience et d'élaborer une première charte commune de valeurs et des principes d'action. A l'échelle locale, se créent des associations pouvant accompagner la mise en place de jardins partagés (comme Graines de Jardins en Ile de France, Vert le Jardins en Bretagne etc...) et dans certaines villes se structurent des programmes publics de jardinage collectif notamment en 2003 le programme Main Verte à Paris. Les formes de soutien public à l'échelle locale sont variées, à travers par exemple la mise à disposition du terrain public aux associations, voire des subventions spécifiques pour l'installation ou les infrastructures (notamment plus récemment via le budget participatif mis en place par des communes urbaines) ou pour assurer la vie associative.

Les valeurs identifiées sont : renforcement lieux sociaux, appropriation du cadre de vie, donner un point d'appui aux personnes en difficultés; agir de façon responsable, nouvelle forme de liberté et autonomie. Les principes : diversité des objectifs, concertation indispensable ; aménagement selon les spécificités du territoire et mode de vie des usagers, gestion participative ; respect de l'environnement, intégration paysagère (*Charte du Jardin dans tous ses états*).

Dans les années 70 / 90

Réappropriation de l'espace : le mouvement de Green Guerillas et les jardins partagés



Site internet Jardin dans tous ses états



Les jardins partagés à Paris
© Marie de Paris via data.gouv

Brunon, H., 2017, Partager. *Vacarme*, 79, 154-158. <https://doi.org/10.3917/vaca.079.0154>

Demaillly K.E, 2014, *Jardiner les vacants : fabrique, gouvernance et dynamiques sociales des vacants urbains jardinés du nord-est de l'Île-de-France*. Géographie. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2014. Français. fnNT : 2014PA010599ff. ffilet-01189080v2f

Rappel historique de la place de l'agriculture urbaine dans les politiques publiques (3/5)

B / Une diversité des formes d'agriculture urbaine

Dans les années 90, on commence à utiliser le mot d'agriculture urbaine pour se référer aussi à d'autres types d'expériences plus marchandes et à vocation productive, même si les jardins collectifs (familiaux et partagés) seront vite considérés comme partie prenante de cette agriculture urbaine. En particulier, certaines crises économiques et industrielles révèlent l'importance de la contribution de l'agriculture urbaine à la fois pour l'approvisionnement alimentaire que pour la création d'emplois. A titre d'exemple, il y a la ville de Détroit, affaiblie par la chute de l'économie de l'automobile, où la population commence à cultiver les friches urbaines dès le début des années 2000 ou l'île de Cuba où le gouvernement promeut des programmes pour assurer la sécurité alimentaire du pays suite à l'embargo de 1991 (Giacchè, 2014). Mais l'agriculture urbaine investit aussi de petites villes comme en Angleterre à Todmorden (14.000 habitants) où deux femmes fondent le mouvement aujourd'hui international des Incroyables Comestibles (Incredible Edible) en 2006, en promouvant la mise en culture des espaces publics en libre-service mais également revivifient une production locale.

L'agriculture urbaine véhicule des valeurs de respect de l'environnement, de partage et d'économie sociale et solidaire, même si des formes plus high tech avec des systèmes techniques plus énergivores commencent alors à se développer avec les premières fermes verticales.

Dans le même temps, en France, la dimension écologique et participative est de plus en plus mise en avant alors que s'ouvrent des espaces de dialogue entre société civile et les autorités locales comme l'agenda 21. A partir des années 2015, initié par l'appel à projet des « Parisculteurs » pris par la ville de Paris, on assiste à un nombre rapidement croissant d'Appels à manifestation d'intérêt (AMI), Appels à projet (AAP) ainsi que des Appels à candidature (AAC) impulsés par les collectivités territoriales à différentes échelles (site vacant, quartier, ville voire métropole) et par différents services (aménagement ; politique de la ville, agriculture, démocratie participative, écologie ; biodiversité et espaces verts..) : il s'agit de trouver des idées, des projets, des lieux et des exploitants qui puissent à la fois assurer la gestion des espaces (souvent de propriété publique) en contribuant à la reterritorialisation d'une partie de la production alimentaire et à la fourniture de différents services (environnementaux, paysagers, pédagogiques etc.) aux citoyens.

En 2016, une nécessité de fédérer et donner à voir la diversité de l'agriculture urbaine porte à la création de l'Association Française de l'agriculture Urbaine Professionnelle (AFAUP) qui est devenue désormais un interlocuteur incontournable auprès des ministères et des diverses parties prenantes. L'association permet aux adhérents d'échanger, monter en compétences et se mettre en lien avec les acteurs de la ville et du monde agricole.

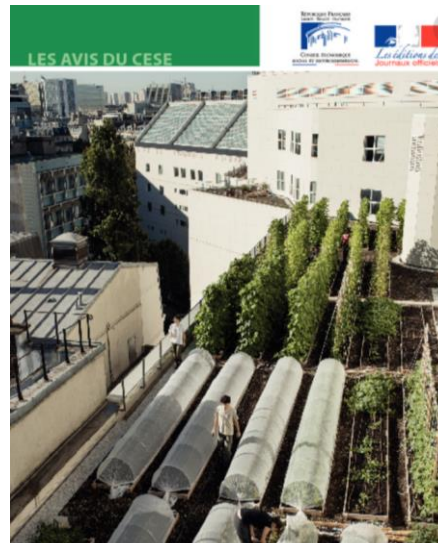
Rappel historique de la place de l'agriculture urbaine dans les politiques publiques (4/5)

C / Vers un passage à l'échelle de l'agriculture urbaine dans toutes ses formes ?

En France, depuis la reconnaissance nationale des jardins familiaux en 1952, l'action en faveur de l'agriculture urbaine a été plus que majoritairement portée par des collectivités territoriales et/ou des citoyens, bien plus qu'à l'échelle nationale.

Mais le changement s'amorce: confrontées à la multiplication des initiatives locales, pressurées par leurs instances sur le terrain, les autorités nationales commencent à s'intéresser de près au phénomène. L'avis du CESE (Conseil économique social et environnemental) sur l'agriculture urbaine (2019) ainsi que le rapport du CGAAER (Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux) (2020) sur la politique du Ministère de l'agriculture et l'alimentation en matière d'agriculture urbaine soulignent l'intérêt croissant des ministères de l'écologie et de l'agriculture pour l'action de levier de l'agriculture urbaine dans les transitions alimentaires, agro-écologiques et dans l'aménagement durable du territoire. En particulier, le déploiement croissant des Projets Alimentaires Territoriaux (PAT) surtout à partir de 2018, a inévitablement interrogé les villes sur leur stratégie d'approvisionnement alimentaire, les agricultures périurbaines et intra urbaine pouvant dans certains cas y contribuer.

2019-CESE



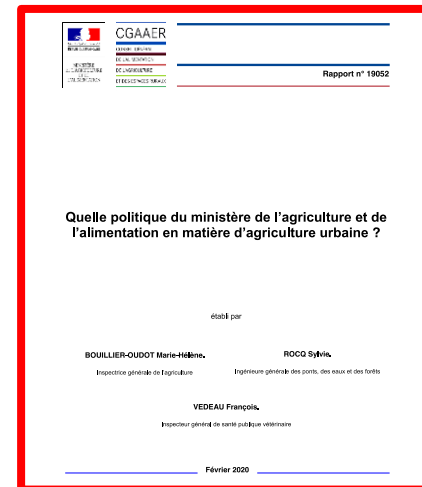
L'agriculture urbaine : un outil déterminant pour des villes durables

Pascal Mayol et Etienne Gangneron

CESE 14

Juin 2019

2020- CGAAER
(MAA)



Rappel historique de la place de l'agriculture urbaine dans les politiques publiques (5/5)

Le ministère de la ville et du logement n'a pas été en reste en mobilisant (sous l'impulsion de Julien Denormandie devenu ministre de l'agriculture et de l'alimentation en juillet 2020), l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) pour lancer en 2020 le programme Quartiers fertiles destiné à développer de l'agriculture urbaine dans les quartiers prioritaires de la ville en rénovation.

Enfin, la crise sanitaire de 2020-2021 a mis brutalement en évidence la dépendance alimentaire des villes ainsi que les fractures sociales en termes d'accès à une alimentation durable : ceci a conduit le Ministère de l'agriculture en janvier 2021 à proposer une mesure spécifique du Plan de Relance pour le soutien à l'agriculture urbaine et aux jardins partagés et collectifs, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ce foisonnement des programmes encore souvent peu coordonnés pourrait cependant conduire à un réel changement d'échelle de l'agriculture urbaine à l'échelle nationale.

Il n'existe pas encore, à la fin de l'été 2021, de politique publique nationale soutenant l'agriculture urbaine mais plutôt des formes de soutien ponctuels voire contextuels à l'échelle surtout locale.

L'agriculture urbaine est protéiforme et arrive à s'adapter à différents types d'espaces selon les acteurs qui en sont à l'initiative.

2020- MTES et Ministère Cohésion territoires & Relations collectivités



Février 2020

Habiter la ville de demain

Préparer la ville et des territoires sobres, résilients et inclusifs



2020- ANRU

[ANRU+] L'APPEL À PROJET « QUARTIERS FERTILES » EST LANCÉ!

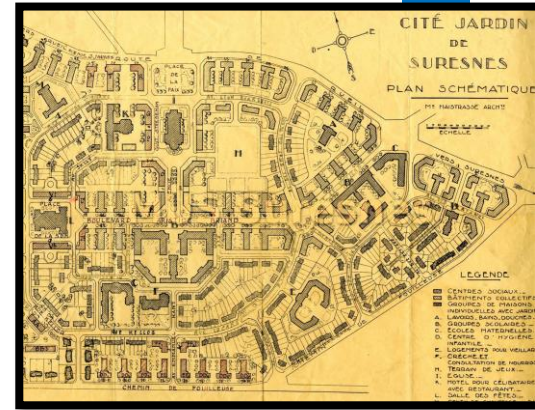


L'agriculture urbaine dans les Hlm (1/4)

La place de l'agriculture dans les Hlm évolue dans le temps et selon les contextes. On retrouve déjà des formes d'agriculture urbaine dans les premières cités-jardins, inspirées de la vision d'Howard (Novarina et Sadoux, 2018), qui cherche à concevoir un modèle urbanistique d'une ville autosuffisante en lien étroit avec la campagne environnante. En France, ce modèle se répand entre les deux guerres dans un moment de crise du logement et de questionnement sur la salubrité et la visibilité de la ville industrielle (Voldman, 2013). Toutefois, le concept de « cité-jardins » se simplifie et perd la référence au modèle économique et productif en renvoyant à des opérations de logement collectif (Baudoui, 1996) où sont présent des équipements collectifs et des espaces verts. Ces cités-jardins ont majoritairement été édifiées par des bailleurs sociaux (offices publics, sociétés anonymes et coopératives), mais aussi par des compagnies de chemin de fer et des sociétés privées notamment dans le nord du Pays.

Une des premières cités-jardins est celle de Suresnes édifiée entre 1920 et la fin des années 50 par l'Office Public des Habitations à Bon Marché de la Seine. Des espaces dédiés aux jardins ouvriers étaient prévus initialement et ils ont été renouvelés lors d'une rénovation en 2009.

Les jardins collectifs (partagés et familiaux) restent les formes les plus courantes dans le patrimoine des bailleurs sociaux. Plusieurs études convergent dans l'identification des enjeux associés au développement des formes d'agriculture urbaine dans les résidences Hlm. D'une part, ils sont liés à la requalification des espaces visant à améliorer l'image du bailleur et du quartier et d'autre part, à la (re)création du lien social visant à rompre l'isolement des habitants tout en créant des espaces de partage et d'entraide.



<https://webmuseo.com/ws/musee-suresnes/app/collection/expo/4>



L'agriculture urbaine dans les Hlm (2/4)

Une approche plus environnementale émerge dans une moindre mesure, répondant à des enjeux de valorisation de la biodiversité, des biodéchets et d'une alimentation saine. La dimension alimentaire n'est pas attendue en termes quantitatifs par les bailleurs mais plutôt comme un outil de sensibilisation (Couvaleere, 2018). En effet, le jardinage dans certaines conditions contribue à des changements des pratiques alimentaires.

La diversité des enjeux et des projets (Fig.1 pages 16 et 17) révélés par Couvalaere peut être attribuée à la multiplicité des contextes géographiques et territoriaux ainsi qu'à celle des services en charge de la mise en place de ces projets (développement durable, espaces verts...) qui peuvent représenter des visions différentes sur la place de l'agriculture urbaine.

Les limites identifiées pour la réussite de ces projets sont à la fois la déconnexion entre l'idée du bailleur et les aspirations et pratiques habitantes ainsi que la difficulté à mobiliser dans la durée les résidents (Vandenbroucke et al., 2017, Deschamps, 2020).

Récemment, les bailleurs portent également des projets de fermes urbaines, de serres, de pépinières souvent en lien avec des professionnels qui fournissent des produits et des services aux résidents. D'autres freins se rencontrent alors, de type juridique, réglementaire et technique par rapport au développement de ces projets professionnels qui semblent cependant dans une dynamique de croissance.



<https://azimut-monde.com/2015/06/16/la-cite-jardin-de-suresnes/>

Couvaleere P., 2018, *Agriculture urbaine, bailleurs sociaux et populations vulnérables : état des lieux des initiatives en Ile de France. Focus sur un projet innovant : jardin potager et cuisine de rue dans un quartier d'habitat social (Longjumeau 91)*. Mémoire Diplôme ingénieur agronome de Bordeaux Sciences Agro.

Deschamps A., 2020, L'appropriation par les habitants des dispositifs de végétalisation urbaine participative à Lyon : quelle(s) inégalité(s) socio-spatiales ? *Revue Développement Durable et Territoires*, 2020, ([10.4000/developpementdurable.18012](https://doi.org/10.4000/developpementdurable.18012)), (hal-03115589)

Vandenbroucke P., et al., 2017, Derrière l'utopie du jardin collectif, la complexité d'un projet social, technique et politique, *Géographie et cultures*, 103 | 2017, 19-37.

L'agriculture urbaine dans les Hlm (3/4)

Fig.1 Les fonctions de l'agriculture urbaine dans les discours des bailleurs sociaux (1/2)

Requalification / réappropriation des espaces

- Ils ont du foncier en pleine zone urbaine et ce sont souvent des espaces non qualifiés, squats....., complètement abandonnés donc c'est très intéressant de leur redonner de la valeur
- Le jardin partagé, c'est un prétexte pour occuper l'espace différemment
- Reprendre du terrain collectif sur des espaces non utilisés où des tensions pourrait se créer.

Biodiversité/végétalisation de la ville

- Les jardins sont intégrés dans une démarche globale en faveur de la biodiversité

L'introduction du végétal dans les résidences permet de faire bénéficier les immeubles d'un meilleur confort thermique, de lutte contre l'îlot de chaleur urbain et d'améliorer la gestion des eaux de pluies

Économie circulaire

- Le jardin donne l'opportunité de valoriser les biodéchets via le compost

Image du bailleur

- Quand il y a des problèmes, le jardin permet d'avoir d'autres discussions que des réclamations entre locataires et employés

Un outil de sensibilisation

Alimentation & Environnement

- Je constate une méconnaissance incroyable et une absence de conscience écologique. Du coup, la production alimentaire est un moyen de les intéresser au cycle de la nature



L'agriculture urbaine dans les Hlm (4/4)

Fig.1 Les fonctions de l'agriculture urbaine dans les discours des bailleurs sociaux (1/2)

Recréer du lien social

→ Le jardin permet de faire tomber les murs du cloisonnement, amener les gens vers l'espace public

Les projets d'AU sont nouveaux et fédérateurs pour les locataires. Si on constate un manque de convivialité au sein d'une résidence, on suggère la création d'un jardin

Tout est interdit sur les pelouses. Le jardin partagé permet de redonner le droit de faire. On crée du paysage vivant

J'ai comme mission de trouver des solutions pour remettre le pouvoir dans les mains des habitants. Le jardin s'avère être un bon outil

Les locataires entretiennent les espaces verts à la place de l'entreprise

Vers l'extérieur

Autonomisation des locataires acteurs

Diminution des charges locatives

Santé : accès produits sains et offrir une activité physique



Aquitanis © Afaup

CHAPITRE 2

PANORAMA ET TENDANCES : DU JARDIN PARTAGÉ À LA FERME URBAINE

[RETOUR AU
SOMMAIRE](#)

CHAPITRE 2

PANORAMA ET TENDANCES : DU JARDIN PARTAGÉ À LA FERME URBAINE

Les projets existants au sein du patrimoine des organismes Hlm.....	20
Leviers, freins et contraintes dans la mise en place de ces projets.....	22
Les projets à venir	24

Panorama et tendances : du jardin partagé à la ferme urbaine

Au sein des organismes Hlm, les projets **d'agriculture urbaine** prennent une multiplicité de formes : jardin partagé, éco pâturage, rucher, serre bioclimatique en toiture, projets d'agriculture hors sol, verger, champignonnière en sous-sol, création de forêt, mini ferme urbaine, espace partagé d'agriculture urbaine, permis de végétaliser ...

Aujourd'hui, les actions d'agriculture urbaine qui font partie d'appels à projets structurants ont pour but l'installation de maraichers en tant qu'acteurs de terrain à vocation pérenne visant un équilibre financier de leur production. On voit ainsi apparaître des formes d'agriculture urbaine plus **professionnelles** parallèlement au développement des **jardins partagés**.

La **première étape** de cette étude repose sur une **enquête quantitative** et **qualitative** auprès de bailleurs sociaux qui vise notamment à recenser les projets existants, en cours ou à venir au sein des organismes Hlm et identifier les **leviers** et les **freins** au déploiement des projets d'agriculture urbaine dans leur patrimoine (réglementation, contractualisation, participation des habitants, pollution, modèles économiques, etc.)

Une enquête en ligne a donc été menée de janvier à mars 2021 auprès des tous les organismes Hlm. Les **53 réponses** permettent d'établir un panorama des projets existants et à venir.

PROJETS

**Les projets d'AU en fonctionnement ont été recensés sur le parc Hlm.
Ils se répartissent en :**

Plus de **300** jardins collectifs

4 éco pâturages

Plus de **87** espaces interstitiels

(surface allant de 500 m² à 13 000m²)

13 fermes urbaines

Et d'autres typologies
(écopôle, miellerie pédagogique,
pépinières...)

50 ruchers

7 élevages (ex : poulaillers)

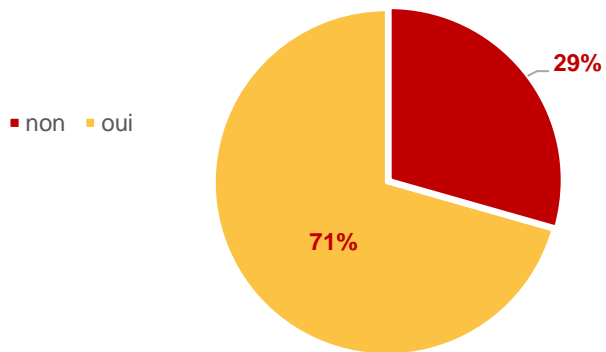
32 compostages collectifs



Panorama et tendances : du jardin partagé à la ferme urbaine

A / Les projets existants au sein du patrimoine Hlm

Une majorité de répondants a un projet d'agriculture urbaine en fonctionnement :



On relève également la gestion d'autres modalités comme la valorisation des déchets :

Boîte à pain, alimentation d'une plateforme de compostage, broyage (feuille, bois), mise à disposition de poubelles de biodéchets individuelles et collectives



Panorama et tendances : du jardin partagé à la ferme urbaine

B / Leviers, freins et contraintes dans la mise en place de ces projets

Les effets leviers dans les projets d'agriculture urbaine

Selon les répondants, les facteurs clés de succès sont principalement :

- La mobilisation du personnel de proximité et le soutien de la collectivité : « *le site appartenant à la municipalité permet une meilleure inclusion du projet à l'échelle de la commune* », « *projet inclus dans l'AAP de la collectivité* », « *projet répondant à des enjeux de politiques locales* »
- L'internalisation de savoir-faire sur les projets d'agriculture urbaine.

De façon moindre ont été évoqués :

- Le maillage associatif et partenarial
- Le bénéfice de financement dans le cadre du contrat de ville, les subventions aux associations
- Les compétences du bureau d'études
- Le recours au service civique
- Un soutien de la direction générale de l'organisme Hlm

Les autres leviers mentionnés sont l'implication des habitants dès le début du projet, l'identification du maraîcher facilement, l'inclusion du projet dans la rénovation du quartier, d'être lauréat d'un appel à projet, etc...

Parmi l'ensemble des répondants, près d'un tiers estime avoir besoin d'un accompagnement pour mener des projets d'agriculture urbaine et ce sur tous les aspects du projet.

Perception concernant la participation des habitants

La majorité des réponses évoque des difficultés de mobilisation des habitants dans la durée :

- Un nombre important d'habitants est intéressé par les projets mais peu pour être acteurs des projets. Il est parfois précisé la corrélation entre la faible participation des habitants à un projet et les projets d'initiative institutionnelle
- Certains précisent la grande hétérogénéité de mobilisation d'un site à l'autre
- Plus marginalement, sont évoquées les incivilités

Panorama et tendances : du jardin partagé à la ferme urbaine

Les difficultés rencontrées...

Dans le montage des projets d'agriculture

Les principales difficultés évoquées et rencontrées sont listées ci-dessous :

- L'association des locataires-habitants (constitution de groupes « acteurs », fonctionnement, pérennisation de la dynamique habitante, conflits d'usage)
- Les modèles économiques des exploitants
- Les territoires avec peu d'acteurs compétents mobilisables
- La mobilisation de financements (notamment pour animation)

Dans la phase de la contractualisation du site avec un exploitant ou une association

Par ordre d'importance, on note :

- Les responsabilités
- L'accessibilité
- La sécurisation du foncier
- Le choix du candidat pour l'exploitation
- Le modèle économique et la réglementation
- L'adhésion des locataires au projet et les règles d'usage

Dans la phase de gestion opérationnelle et de maintenance du site

- Mobilisation des habitants dans la durée et en tant qu'acteurs
- Technique : Accès à l'eau, impératifs juridiques des serres sur toiture ou activités en parking (sous-sol)
- Gestion des déchets
- Usages : Conflit entre habitants, incivilités, besoin de formation (jardinage en faveur des habitants)
- Consommation de fluides et récupération de charges
- Stockage des outils
- Relation bailleur-gestionnaire, présence de gestionnaires adaptés localement

Panorama et tendances : du jardin partagé à la ferme urbaine

Les projets à venir....

Jardinage collectif et espaces de biodiversité

Installation de dispositifs favorisant la biodiversité dans les modes constructifs et la gestion des espaces extérieurs (oiseaux, chauve-souris, insectes, abeilles...).

- Biodiversité : Projet d'éco-gestion avec le label Biodiversity, sensibilisation en partenariat avec les acteurs locaux tels que les écoles, les CLAE (Centre de Loisirs Associé à l'École)...
- Développement de projets en pieds d'immeubles, sur les toits.
- Reconquête des friches post-démolition ANRU par la mise en place d'espaces partagés d'agriculture urbaine
- Création de jardins collectifs avec ou sans composteur partagés.
- Création de jardins permacoles (développement du lien social, gain de pouvoir d'achat pour les habitants, meilleure alimentation, développement de la biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur ...).
- Mise en place de permis de végétaliser

Agriculture urbaine professionnelle

- Création de serres bioclimatiques en toiture
- Projet de ferme urbaine (serres de production de légumes, aromatiques, ...) et d'ateliers de formation auprès des résidents
- Installation d'exploitation maraichère sur les toitures terrasses
- Projet de vergers
- Projets d'AU indoor (champignonnière en sous-sol)
- Création d'une forêt native* et insertion de l'agriculture dans un nouveau quartier (Appel d'offres macro-lots).
- Mini-ferme urbaine multisites.

* Une Forêt Native est une forêt plantée selon la méthode MIYAWAKI, botaniste japonais, sur une surface minimale de 100m² (soit l'équivalent de 9 places de parking).

Dimension nourricière et économie circulaire

- Développement de programmes sur les thèmes de jardins nourriciers, forêt gourmande, re-naturalisation des sites,
- Création d'une pépinière de quartier,
- Utilisation de friches pour la production de fruits et légumes à destination des habitants.

CHAPITRE 3

L'AGRICULTURE URBAINE EN PRATIQUE

[RETOUR AU
SOMMAIRE](#)

CHAPITRE 3

L'AGRICULTURE URBAINE EN PRATIQUE

La typologie des projets en agriculture urbaine.....	27
De l'idée au programme : quelles étapes pour un organisme Hlm ?	42
Montage juridique et technique	44

L'agriculture ... urbaine

L'agriculture urbaine est considérée comme l'agriculture localisée dans la ville et à sa périphérie, dont les produits sont destinés à la ville et pour laquelle il existe une alternative entre usage agricole et urbain non agricole des ressources (Moustier et Mbaye, 1999, p. 8).

Les projets d'agriculture urbaines peuvent être classés dans différentes typologies selon de multiples variables :

- Le modèle économique (marchand, non marchand, les deux)
- Le lieu d'implantation
- Le support de production (pleine terre, bacs, systèmes hydroponiques etc.)
- Les productions
- Les acteurs impliqués dans le projet
- Les fonctions et services rendus

Il existe aujourd'hui plusieurs typologies d'agriculture urbaine pour classer la grande diversité de projets.

Nous avons choisi de classer les projets d'agriculture urbaine en nous basant sur deux critères :

- L'importance donnée à l'activité agricole au sens juridique du terme* dans le modèle économique
- L'importance donnée aux activités sociales proposées par le projet

A NOTER

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »
(L. 311-1 Code rural et de la pêche maritime).

La typologie des projets en agriculture urbaine



Activités sociales

Activité agricole

LES POTAGERS et JARDINS COLLECTIFS

Les potagers et jardins collectifs sont des espaces jardinés par un ensemble d'individus (écoles, EHPAD, entreprises, jardins familiaux, etc.) qui s'organisent pour produire des denrées alimentaires (quantité très variable selon les aspirations sociales et environnementales) et autres végétaux. Les productions peuvent être données, partagées ou encore autoconsommées.

LES FERMES URBAINES PARTICIPATIVES

Les fermes urbaines participatives sont des fermes urbaines offrant une diversité d'activités (production de denrées alimentaires, ateliers, visites, restauration, activités sportives et culturelles, études et conseils) et ont des revenus générés par la vente de produits agricoles inférieurs à 50 % du chiffre d'affaires.

LES FERMES URBAINES SPÉCIALISÉES

Les fermes urbaines spécialisées ont pour activité principale la production agricole, qui génère plus de 50% de leurs revenus : elles ont moins d'activités annexes que les fermes urbaines participatives.

Éléments d'analyse transversale

Les organismes Hlm doivent s'entourer d'une équipe pluridisciplinaire afin de prendre en compte tous les aspects d'un projet d'agriculture urbaine

1/ Documents d'urbanisme et contractualisation : enjeux de responsabilité

Pour le bailleur, fournir un terrain conforme avec l'activité de mise en culture constitue une obligation de délivrance conforme dont le simple manquement permet d'engager sa responsabilité contractuelle sur le fondement des articles 1231 et suivants du code civil, sans qu'il ne puisse s'exonérer en apportant la preuve d'une absence de faute de sa part.

A compter du jour où l'exploitant a eu connaissance de la pollution, il dispose d'un délai de cinq ans pour intenter un recours contre le bailleur (article 2224 du Code civil).

Le juge pourra condamner le bailleur à remettre le sol en état ou à verser des dommages et intérêts d'un montant équivalent au coût de cette remise en état.

De son côté, le preneur exploitant agricole est également tenu de veiller à l'innocuité des produits alimentaires qu'il met sur le marché. Le règlement 178/2002 du 28 janvier 2002 relatif à la sécurité alimentaire pose un principe d'interdiction de mise sur le marché d'une denrée alimentaire qui serait dangereuse.

Ainsi, en cas de contamination d'un aliment en raison de la pollution d'un sol, la responsabilité de la personne ayant mis le produit sur le marché pourra être recherchée sur le fondement notamment du régime de la responsabilité du fait des produits défectueux régit par les articles 1245 à 1245-17 du Code civil.

En vertu de ces dispositions, un producteur est responsable de plein droit de la sécurité des produits qu'il met sur le marché et il ne peut s'exonérer de cette responsabilité en prouvant l'absence de faute. En conséquence, dès lors que la contamination d'une denrée alimentaire aura provoqué un dommage, la victime pourra se retourner contre le producteur de cette denrée pour lui demander réparation.

2/ Le volet bâtiment, construction, aménagement, réglementation, juridique

Les aspects **techniques** sont plus contraignants quand le projet est lié à l'immeuble (caves, façades, toitures) qu'en pied d'immeuble. En effet, les aménagements de l'existant doivent répondre à des **règles** d'urbanisme (et pas du code rural), de sécurité et d'accès, de charges, de droit du sol, de maintenance (de l'ouvrage et des équipements), d'approvisionnement en eau, d'éclairage... Des difficultés peuvent apparaître très rapidement si

l'organisation/planification n'est pas correctement anticipée. En effet, l'intervention de divers corps de métier implique une **coordination** forte et il est clair qu'un/e animateur est indispensable à la pérennité de tout projet. Il est à noter qu'en fonction des typologies d'AU choisies, les **surfaces mises en jeu** ne sont pas nécessairement les mêmes, mais au global on reste **en-dessous de 3000m²**. Ensuite, selon les enjeux visés, un minimum semble requis par exemple pour les jardins collectifs de 40m² alors que pour une serre en toiture c'est plutôt 400m². La prise en compte de la modification d'usage de l'emplacement futur du projet est un facteur essentiel de réussite.

Éléments d'analyse transversale

Les organismes Hlm doivent s'entourer d'une équipe pluridisciplinaire afin de prendre en compte tous les aspects d'un projet d'agriculture urbaine

3/ Les aspects économiques, sociaux, éducatifs

Une analyse des monographies qui sont détaillées dans le chapitre 4 ci-dessous indique clairement l'enjeu **social** des projets d'Agriculture Urbaine, probablement en raison du profil des porteurs de projet. Cet enjeu **social** consiste principalement à apaiser des tensions et à recréer du lien entre les occupants d'un même quartier voir entre plusieurs quartiers. Ce qui est notable également c'est la participation quasi systématique et donc l'acceptation des habitants dans le cadre des jardins partagés collectifs et dans une moindre mesure pour les autres typologies d'AU. Lorsque l'exploitant est un professionnel de l'agriculture une part importante de transfert de connaissance en horticulture est observée et appréciée. Des vocations peuvent émerger dans certains cas. La spécificité de ces projets souligne l'importance d'être formé/informé et des cursus commencent à émerger pour faire face à la demande croissante de projets d'AU.

Typologie avec le bâti :

Les projets d'agriculture urbaine peuvent être aussi distingués selon leurs liens avec le bâti :

- au pied de l'immeuble (places, interstices, accès vers d'autres immeubles, friches industrielles).
- et/ou en lien avec l'immeuble (en toiture, en façade, au parking/sous-sol).

4/ Le volet énergie, environnement, biodiversité

Tous les projets, même s'ils n'ont pas tous une motivation liée au développement et à la sauvegarde de la **biodiversité** en ville, sont par nature des supports évidents. A cheval avec les aspects réglementaires, la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages vise à protéger, restaurer et valoriser la biodiversité. Le choix d'un mode de production telle que la permaculture et le compostage répond parfaitement à cet enjeux.

5/ Le type de production, le choix des cultures

L'aspect **nourricier** ou « sécurité alimentaire » est souvent affiché clairement. Cependant, il faut constater qu'en-dessous d'une certaine surface disponible à l'emplacement du projet, le choix du mode de **production** et du type de culture qui sera produit conduit à estimer des besoins en énergie mais surtout en eau pour l'arrosage, le lavage des produits... La mise en œuvre de systèmes de stockage (en cuves), de récupération des eaux pluviales est intéressante et constituera un atout avec le risque d'augmentation des fréquences de canicules.

Les jardins collectifs

Les monographies, détaillées au chapitre 4, sont classées ici selon la typologie proposée et selon les 2 gradients « Activités sociales » et « Activité agricole ».



Le Jardin collectif "Les Racines de la Chiennerie"

Nancy
150m²

1 350€ d'investissement
3 400 €/an dépensé par le bailleur
pour l'animation

Le professionnel :
Des Racines et des Liens

Le jardin partagé des Aubépins

Chalon-sur-Saône
1 000 m² dont 500 m² cultivés
54 000 € d'investissement
Auto-financement de l'association

L'association :
JARDI'BONHEUR

Le jardin partagé de la Cité du Pinson

Raismes (Valenciennes)
100 m²
27 500 € d'investissement

Le professionnel :
Ajoncs

Les Potagers de Oissel Boieldieu

Oissel (Rouen)
40 m² x 4 potagers
32 000 € d'investissement
euro /an pour l'animation : non renseigné

Le professionnel :
On va semer

Activités sociales

Activité agricole

Les fermes urbaines participatives



La micro-ferme urbaine des quartiers de la Vierge et des Izards

Toulouse
1 500 m²

12 000 € d'investissement

Coût gestion 12h à 25h par semaine (don des légumes)

Le professionnel :
LA MILPA



Micro-ferme urbaine "Le 8ème cèdre"

Lyon
1 600 m²

225 000 € d'investissement

25-50 000 €/an pour le fonctionnement
50 €/mois versé au bailleur

Le professionnel :
Philippe Zerr



Micro-ferme urbaine "Symbiose"

Nantes

400 m² de serre + 300 m² au sol
(+ 2 x 1000 m² au sol d'ici 2023)

230 000 € d'investissement pour la serre

Le professionnel :
BIO-T-FULL

Activités sociales

Activité agricole

Les fermes urbaines productives



Ferme urbaine « la cave agricole et éco-pâturage »

Bordeaux
3 000 m² de caves, 10 000 m² pour l'éco-pâturage
110 000 € d'investissement
7200 € TTC / an / ha sont versés
pour l'éco-pâturage
+ loyer indexé en fonction du CA pour la cave

Le professionnel :
CYCLOPONICS et agriculteur



Micro-Safranière urbaine du Toit-terrasse du Monoprix Daviel

Paris
700 m²
80 000 € d'investissement
par le professionnel
Loyer de 555 €/an au bailleur

Le professionnel :
BIEN ÉLEVÉES



Micro-ferme urbaine « Les jardins perchés »

Tours
1000 m² de maraîchage extérieur, 766 m²
de serre
130 000 € d'investissement

Le professionnel :
Lycée agricole de Tours

Les potagers et jardins collectifs (familiaux et partagés)

Les **potagers et jardins collectifs** sont des espaces cultivés par un ensemble d'individus qui s'organisent individuellement ou collectivement pour produire des denrées alimentaires (quantité très variable selon les aspirations sociales et environnementales) et non alimentaires (fleurs, plants...). Les productions peuvent être données, partagées ou encore auto-consommées. Ces espaces remplissent également d'autres fonctions notamment de loisir, pédagogique, ... Plusieurs guides ont déjà été publiés sur le sujet.

Ils regroupent également l'ensemble des micro-projets de jardinage d'initiatives citoyennes qui vont prendre corps dans les espaces publics, dans les espaces des particuliers (cours de copropriétés, murs, toitures) ou encore dans les espaces des entreprises.



A NOTER

Variés dans leurs structures : plusieurs parcelles individuelles, une parcelle collective, des systèmes mixtes..

Gouvernance : une association qui signe une mise à disposition du terrain (public/privé)

Systèmes techniques de plus en plus **agroécologiques**.

Forte contribution au **lien social**, mais les jardins partagés souffrent souvent d'essoufflement dynamique mobilisation collective.

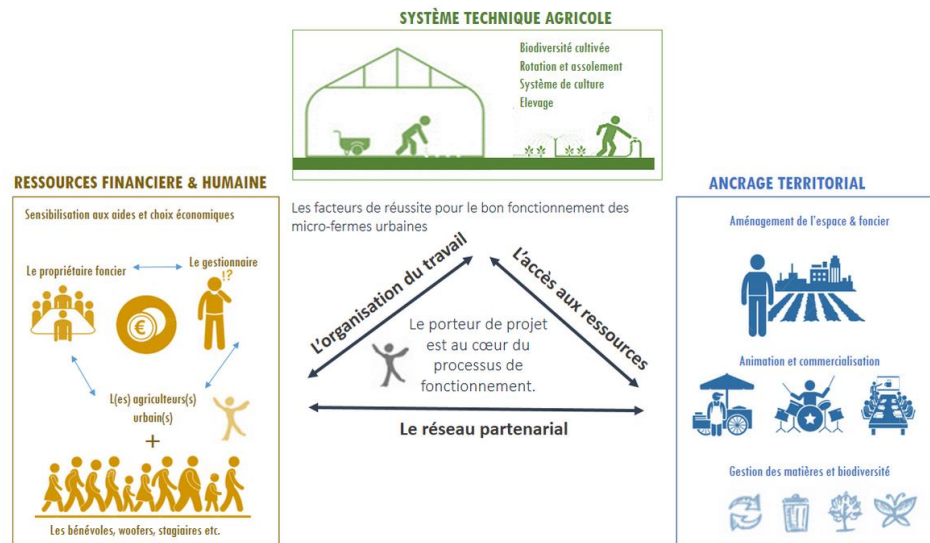
Les fermes urbaines participatives

Les **fermes urbaines participatives** offrent une diversité d'activités et demandant une part importante de bénévolat dans leur fonctionnement. Situées en milieu urbain, elles mettent sur le marché des denrées alimentaires qu'elles produisent, et une partie des productions peut être autoconsommée selon leur capacité de production.

Celle-ci est variable, allant de la vente ponctuelle sur place ou encore dans des épiceries de quelques produits disponibles, à la distribution de paniers hebdomadaires.

Les quantités produites dépendent de la surface disponible, du choix du système technique et du panel d'offre de services qu'elles proposent pour multiplier les sources de revenu. Localisées dans les interstices de la ville, les surfaces cultivées sont généralement faibles puisqu'elles font face à une pression foncière importante, et un partenariat avec le propriétaire qu'il soit public et/ou privé est indispensable à leur existence.

Les structures sont très souvent sous forme associative, un dispositif qui leur permet de bénéficier d'aides diverses récompensant les bénéfices apportés au territoire. (Daniel, 2017)



Source : Daniel, 2017. Fig 2 : fonctionnement général des micro-fermes urbaines

Les fermes urbaines spécialisées

Les fermes urbaines spécialisées à but marchand vendent ou mettent sur le marché des denrées alimentaires qu'elles produisent. Selon leur degré de spécialisation et diversification elles peuvent ou pas proposer quelques services annexes (séminaires, ateliers, chantiers participatifs, team building, activités culturelles et artistiques...) afin de compléter les revenus issus de l'activité agricole. Les structures sont des sociétés commerciales, coopératives ou agricoles.

Elles utilisent des techniques de production très spécifiques pour répondre à la faible superficie des espaces cultivés (aquaponie, hydroponie, tours verticales, etc.). Elles fonctionnent en général en réseau.

Les zones exploitables sont les espaces agricoles en périurbain, sur toiture ; dans des sous sol, ses parkings, des caves et bien sûr les espaces verts.



ZOOM sur les serres en toiture

Les **serres productives** en toiture investissent des surfaces bâties inexploitées (la 5ème façade). Les surfaces considérées ici vont de 100 m² à 8 000 m² selon les types de bâtiments (du logement social aux supermarchés). En fonction du service visé et donc du modèle économique associé, productif, social, expérimental, énergétique ou encore patrimonial, les choix technologiques ne seront pas les mêmes.

Ce nouveau type de dispositif est un vrai défi pour les aspects construction, avec par exemple les calculs de charge sur la toiture, les accès... mais aussi pour les aspects réglementaires, de production, de gestion des eaux, d'acceptation par les habitants...

Pour une rentabilité souhaitée, il est souvent recommandé de coupler la serre avec d'autres activités comme des ateliers, de la formation, des animations, du compostage...

Un projet européen, GROOF (www.groof.eu) vise à mettre en évidence par une approche multidisciplinaire la réduction des émissions de CO₂ des secteurs de la construction (2d émetteur après les transports) et de l'agriculture (3ème émetteur) en associant partage de l'énergie et production locale de fruits, fleurs et de légumes.

Un guide de bonne pratique, issu de l'état de l'art et des retours d'expériences du consortium, réalisés sur la base de visites de projets en exploitation et de la réalisation, dans le cadre du projet, de 4 serres en toiture est consultable sur www.urbanfarming-greenhouse.eu



© Maeva Sabre Serre FRESH, Bettembourg, GROOF



ZOOM sur les cultures sans lumière directe (sous-sols, caves, parkings)

Les pratiques de culture sans lumière directe du soleil (champignons, endives...) ne sont pas nouvelles mais se développent de plus en plus dans les villes en s'appropriant les sous-sols, les caves ou encore les parkings. Dans certains cas, un apport de lumière artificielle permet d'exploiter une plus grande gamme de produits.



Fermes cavernicoles

ZOOM sur l'élevage urbain

L'élevage (éco pâturage, ruchers, insectes, élevage)

L'élevage en ville se présente sous diverses formes au regard des objectifs visés (production pour la vente ou autoconsommation ; pédagogie ; lien social,..) et des modes de fonctionnement (géré par des professionnels, collectif d'habitants, privé).

L'apiculture urbaine consiste en l'élevage d'abeilles mellifères pour la production de miel ou de produits dérivés, par l'exploitation de la ressource en pollen et nectar disponibles en ville.

Les termes d'éco-pâturage et écopastoralisme désignent deux pratiques faisant intervenir divers types d'animaux en ville : ovins (moutons), caprins (chèvres), bovins (vaches) ou équins (chevaux et ânes).

Ces pratiques relèvent d'objectifs différents. L'éco-pâturage a pour but de maîtriser la biomasse végétale d'un espace par le pâturage d'animaux en remplacement des procédés classiques (désherbage, tondeuse).

L'écopastoralisme est une pratique de gestion des espaces naturels par le pâturage d'un troupeau dans le but d'en maintenir ou d'en améliorer la biodiversité. Il existe aussi des éleveurs qui vivent de la vente de la viande issue du troupeau.

L'aviculture désigne l'ensemble des types d'élevage de poules, oies, faisans, canards et autres volailles. Son développement en ville est croissant depuis quelques années. La plupart des élevages aviaires urbains ou périurbains concernent les poules pondeuses.



ZOOM sur le compostage

Le **compostage** est un procédé de transformation aérobie (contrairement à la méthanisation qui est une réaction anaérobie) de matières fermentescibles dans des conditions contrôlées. Il permet l'obtention d'une matière fertilisante stabilisée riche en composés humiques, le compost. Il s'accompagne d'un dégagement de chaleur et de gaz carbonique (ADEME).

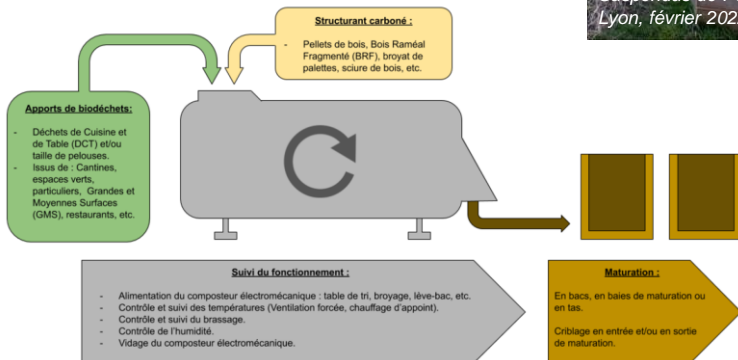
Il existe plusieurs modalités : en pied d'immeuble (co)géré par les habitants et plus « industrielle » sous forme de compostage électromécanique (identique à un réacteur à bactéries thermophiles) géré par des professionnels.



© AC Daniel, Compostage de quartier, Bordeaux, octobre 2020



© M. Fiers, Jardins Suspensifs de Perrache, Lyon, février 2022



© G.Giacchè, Résidence CdHabitat, rue des Orteaux, Paris, mars 2021

Schéma de fonctionnement d'un composteur électromécanique
(source ADEME, rapport d'étude, Janvier 2020)

Synthèse des leviers et freins par typologie de projets

Typologie	Leviers	Freins
Jardins collectifs et familiaux, compost	<p>Implication des parties prenantes dès l'origine du projet (habitants, agents locaux, associations, écoles, collectivité locale)</p> <p>La présence d'un animateur facilite la pérennité</p> <p>Faible investissement financier du bailleur</p> <p>Le bailleur est propriétaire du foncier</p> <p>Soutien en dons financiers ou en nature possibles (entreprises privées ou collectivité)</p>	<p>Parfois faible mobilisation des habitants</p> <p>Montage de projet long</p> <p>Risques de vol et dégradation</p> <p>Conflits d'usage</p>
Ferme urbaine participative	<p>Implication des parties prenantes dès l'origine du projet (habitants, agents locaux, associations, écoles, collectivité locale)</p> <p>Projet de requalification de l'espace concomitant</p> <p>Implication d'experts en agriculture urbaine</p> <p>Financement possible via plusieurs appels à projets</p>	<p>Montage de projet long</p> <p>Champ d'acteurs large, montage de projet complexe multi acteurs</p> <p>Encore peu d'expérience sur les questions juridiques et réglementaires</p> <p>La réglementation en matière d'urbanisme</p>
Ferme urbaine spécialisée	<p>Implication d'experts en agriculture urbaine</p>	<p>Contraintes techniques (travaux souvent nécessaires) et réglementaires</p>
Serre en toiture	<p>Projet de requalification de l'espace concomitant</p> <p>Mise en place d'un appel à projet pour identifier le porteur</p> <p>Implication d'un maximum de parties prenantes dès l'origine du projet</p> <p>Implication d'experts en agriculture urbaine</p> <p>Financement possible via plusieurs appels à projets</p>	<p>Montage de projet long</p> <p>Précision du cahier des charges</p> <p>Accessibilité (travaux nécessaires) / réglementation (PLU peu adapté parfois)</p> <p>Encore peu d'expérience sur les questions juridiques et réglementaires</p> <p>Difficultés pour identifier un exploitant</p> <p>Acceptabilité des locataires, associations et élus locaux</p>
Eco-pâturage	<p>Faible investissement du bailleur</p> <p>Implication des parties prenantes dès l'origine du projet (habitants, agents locaux, associations, écoles, collectivité locale).</p>	<p>Acceptabilité des locataires</p> <p>Possibilité de récupérer les charges pour la viabilité économique du projet</p>

De l'idée au programme : quelles étapes pour un organisme Hlm ?

Comme cité précédemment, l'initiative d'un projet d'agriculture urbaine (AU) peut répondre à différents besoins, avec une volonté toujours affirmée de « circuits courts ». La multiplicité des acteurs (de l'agriculture, du bâtiment, de la ville, des associations...) peut très vite complexifier le projet. Ci-dessous une trame pour la conduite/gestion d'un tel projet et se poser les bonnes questions, dans le bon ordre.



Check-list du bailleur social

Quelle est la stratégie globale recherchée ?

- Quelle agriculture et quels sont les acteurs existants sur le territoire ?
- Quels sont les besoins/attentes des parties prenantes externes (locataires, acteurs économiques, collectivités, etc.) ?
- Quelle(s) sont les priorités du bailleur ? Lutter contre la précarité alimentaire, favoriser le lien social et la tranquillité résidentielle, améliorer l'image du quartier, développer une activité économique en circuit court, construire un projet avec les habitants, ...
- Quels moyens humains pour le projet : quelles équipes à mobiliser en interne et en externe ?
- Choix et caractéristiques du site par rapport aux éventuels conflits d'usages

Les possibilités financières

- Les AMI et AAP
- Les aides financières des Agences de l'eau (déraccordement aux réseaux, végétalisation des espaces, ...)

Quelle faisabilité technique ?

- Eléments techniques spécifiques aux toitures : étanchéité, portance, volumétrie, garantie décennale si projet supposant un ancrage dans la toiture, poids envisagé du projet en conditions dégradées
- Pollution des sols
- La gestion de l'eau, utilisation des eaux pluviales et des eaux grises

Quelle faisabilité technique ?

- En phase d'exploitation : les intervenants, la gestion des intrants (graines, eau...), la gestion des sortants (production, déchets...), la maintenance
- Besoin d'une autorisation pour exploiter ou dispense

Quel montage juridique ?

- Les problématiques réglementaires de l'agriculture urbaine : conformité aux documents d'urbanisme, domanialité, autorisation d'exploiter
- Les problématiques contractuelles de l'agriculture urbaine : application du statut du fermage, conformité au règlement de copropriété
- Le type de structure envisagé : association loi 1901, SARL, Earl, SCOP, SCIC, ...
- Le type de contrat : bail rural (fermage), bail emphytéotique, convention d'occupation précaire, prêt à usage ou commodat, ...
- Responsabilité / assurances : montants / risques couverts
- État des lieux (entrée, après les installations, sortie)
- Obligation d'information des installations (et si installations spécifiques : ruches, four, composteur, etc...)
- Quel statut des installations : ERT (établissement recevant des travailleurs), ERP (établissement recevant du public, IOP (installation Ouverte au Public) ?

Choix de la structure juridique et du bail

La nature du projet implique le type de structure

Association Loi 1901	SARL (société à responsabilité limitée)	EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée)	SCOP (société coopérative et participative)	SCIC (société coopérative d'intérêt collectif)
----------------------	---	---	---	--

Types de contrat

Type de contrat	Durée	Avantages/Inconvénients	Type d'agriculture appropriée
Bail rural (fermage)	≥ 9 ans	Protection juridique Valorisation du bien Fortement encadré	Activité agricole pérenne
Bail emphytéotique	18 à 99 ans	Valorisation du bien Obligations de cultiver	Activité agricole pérenne
Convention d'occupation précaire	A définir par les parties	Souplesse pour les parties Modicité du loyer	Exploitation à finalité temporaire et activités plurielles (sociale, sensibilisation, expérimentation, jardins partagés etc.)
Prêt à usage ou commodat	A définir par les parties	Gratuité (charges uniquement récupérables)	Exploitation temporaire : urbanisme transitoire, expérimentations etc.

FOCUS

Établissement Recevant des Travailleurs (ERT)

Lorsque le site sert de lieu de travail pour des personnes intervenant dans le cadre d'une relation de travail (lien de subordination).

Application du Code du travail (pour conditions de sécurité, d'accessibilité etc.).

Installation Ouverte au Public (IOP)

Installations qui ne sont ni sur la voirie ni constitutive d'un **ERP** du fait de leur nature ou de leurs caractéristiques

Si **IOP** alors application des règles d'accessibilité

IOP pour : aménagement urbain permanent telles les circulations principales d'un jardin public, parties non bâties d'un terrain de camping, les espaces publics ou privés qui desservent un **ERP**, les aménagements divers en plein air incluant des tribunes et gradins.

Pas d'**IOP** pour un sentier aménagé dans un site naturel, une plage.

FOCUS

Établissement Recevant du Public (ERP)

Bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises; peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation.

Ouverture à du public avec un risque sécurité (incendie) et accessibilité :

- Soit conçu comme tel sur un ouvrage neuf
- Soit à envisager sur un ouvrage existant

A RETENIR

En tout état de cause, que ce soit pour un site E.R.T. ou E.R.P., il est conseillé pour une ouverture au public qu'elle soit occasionnelle ou non de saisir préalablement pour avis :

- La **DIRRECTE** si **E.R.T.**
- La **Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA)** si **E.R.P.**

Et en plus, **vérifier la couverture assurantielle** (extension pour l'accueil du public)

Pour explorer davantage :

- [Guide illustré – Accessibilité des établissements recevant du public et installations ouvertes au public existants](#) (Ministère de la transition écologique et solidaire)
- [Guide de préconisations relatifs aux dispositions prévues pour l'aménagement des toitures terrasses](#), Version 1.5 du 14.02.2017, Préfecture de Police de PARIS, Direction des transports et de la Protection du Public

ERT/ERP/IOP : cas pratique

Toiture-terrasse

CAS PRATIQUE

Sur un bâtiment

Si lieu de travail alors accueil exceptionnel d'un public

Toitures-terrasses ouvertes aux seuls occupants de l'immeuble

Toitures-terrasses ouvertes uniquement à des tiers à l'immeuble (sans activité professionnelle)

Toitures-terrasses ouvertes aux seuls salariés d'une association ou d'une entreprise pour l'exercice d'une activité professionnelle (hors membres, adhérents, bénévoles)

Toitures-terrasses ouvertes aux seuls membres, adhérents et bénévoles d'une association (hors salariés)

Toitures-terrasses ouvertes à l'ensemble des personnes intervenant pour une association pour l'exercice d'une activité professionnelle (activité professionnelle pour les salariés, et participation à l'activité de la structure pour les membres, adhérents, bénévoles)

La question de la participation du public

Assimilable à un ERP mais non qualifiable comme tel

Régime des visites d'entreprise (ERT)

Si lieu de travail alors code du travail / si lieu d'habitation alors CCH

ERP

lieu de travail => ERT

ERP

Application des règles E.R.T. si l'on reste dans la logique d'une visite d'entreprise
Application des règles E.R.T. pour les travailleurs (liés par un contrat de travail) et E.R.P. pour les autres (membres, adhérents, bénévoles) en dehors d'une visite d'entreprise mais par exemple pour participer à l'activité de la structure mais hors contrat de travail)

Selon cas de figure

Pour explorer davantage :

- [La boîte à outils Parisculteurs](#)
- Provent, Mugnier, 2020, [Comment aménager une toiture-terrasse, guide pratique](#), Eyrolles

Pollution des sols

Caractérisation et évaluation des risques sanitaires

MÉTHODOLOGIE

- Existence d'un doute sur la pollution des sols et leur adéquation avec l'usage futur envisagé (jardin partagé, culture urbaine, arbres fruitiers, maraîchage...).
- Démarche volontaire de caractérisation de la contamination des sols et évaluation des risques (hors ICPE).
- Possibilité de s'appuyer sur le Guide REFUGE (Barbillon et al., 2019) : Caractérisation de la contamination des sols urbains destinés à la culture maraîchère et évaluation des risques sanitaires, qui propose une démarche en quatre temps :
 - 1) **Étude historique des usages et de l'environnement du site** : identifier les potentielles pollutions ayant pu impacter les sols et leur provenance (infrastructures routières, activités industrielles etc.), ainsi que déceler d'autres problématiques environnementales à considérer (ex : eaux souterraines).
 - 2) **Investigation des sols et analyses** : élaborer la stratégie d'échantillonnage et d'analyse des sols.

- 3) **Interprétation de résultats d'analyses** : comparer les résultats de concentrations en polluants dans les sols à des Valeurs d'Analyses de la Situation – Agriculture Urbaine (VASAU).
 - 4) **Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires** (EQRS) et préconisations : évaluer les risques sanitaires en suivant les grands principes de l'Interprétation de l'Etat des Milieux (IEM) afin d'orienter les mesures de gestion.
- Possibilité de se faire accompagner : par des bureaux d'études Sites et Sols Pollués et/ou par SecurAgri (plateforme d'accompagnement, de recherche et de diffusion sur l'évaluation et la gestion des risques en AU portée par AgroParisTech Innovation).

Pollution des sols

Gestion des risques sanitaires

FOCUS

- Signalement du cas de pollution
- Différentes catégories de mesures de gestion en fonction des cas :
 - ✓ Changement d'usage ou renoncement au projet
 - ✓ Mesures de traitement de la pollution (excavation, dépollution...)
 - ✓ Mesures de suppression de la/les voies d'expositions (cultures non-alimentaires, cultures hors-sol, recouvrement des terres...)
 - ✓ Mesures de réduction de l'exposition (cultures de certains types de légumes peu accumulateurs, utilisation d'amendements, lavage et épluchage des légumes, mesures d'hygiènes...)
- Mesures de conservation de la mémoire et de suivi de gestion
 - ✓ Inscrire l'existence de la pollution dans documents d'archives, d'urbanisme, etc.
 - ✓ Communiquer auprès des porteurs de projet et suivre les mesures de gestion dans le temps (Plan de Maîtrise Sanitaire-Agricultures Urbaines).

FOCUS

- Absence de valeurs seuils réglementant la qualité des sols pour leur usage (hormis pour encadrer l'épandage des boues).
- Principe de responsabilité du producteur des produits végétaux mis sur le marché (focus uniquement sur végétal).
- « Paquet hygiène » (CE 852/2004) : ensemble de normes communautaires directement applicables dans les États membres (<https://agriculture.gouv.fr/la-reglementation-sur-lhygiene-des-aliments>).
- Règlement n°1881/2006 CE (et les modificatifs ultérieurs) : règles fixant des obligations de résultat et détermination de seuils de contaminants à ne pas dépasser dans les productions (pour la mise sur le marché).

La gestion de l'eau

La gestion de l'eau

Avec le réchauffement climatique, la tension sur la ressource en eau va augmenter. Il est donc essentiel que les organismes de logement social anticipent une nouvelle gestion du cycle de l'eau pour leurs projets d'agriculture urbaine, avec le choix d'espèces végétales qui s'autogèrent pour éviter l'arrosage abusif, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales et la réduction de la consommation d'eau potable pour l'arrosage.

- Pour les usages domestiques--> cf [arrêté eau de pluie Arrêté du 21 août 2008](#) relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments (legifrance.gouv.fr).
- Limitation des consommations d'eau potable : la loi Agec modifie le Code de l'environnement et le Code de la construction en limitant les volumes d'eau potables consommés au profit d'eaux non conventionnelles.
- Appel à projet de l'Agence de l'eau Rhin-Meuse destinés aux bailleurs sociaux.
- Projets d'aménagements urbains : place à l'eau et à la nature ! (date limite 30/06/2022).
- Toutes les Agences de l'eau financent des études et travaux pour une gestion naturelle de l'eau, un dé raccordement aux réseaux visant le zéro rejet et qui peuvent passer par des projets de végétalisation.

Les ruches

Les ruches

- Compétence du Préfet et, à défaut, du maire (L. 211-6 et s. Code rural et de la pêche maritime).
- Mais absence de distance pour les ruches isolées des propriétés voisines ou des chemins publics par un mur, une palissade en planches jointes, une haie vive ou sèche, sans solution de continuité. (L. 211-7 Code rural et de la pêche maritime).
- Obligation de déclarer toute nouvelle installation (Cerfa 13995*04).
- Recensement annuel via la déclaration annuelle obligatoire entre le 01.09 et le 31.12 (mesdemarches.agriculture.gouv.fr).
- Abeille de France 77 n°100 mars 2013 – Spécial arrêtés préfectoraux (attention toujours solliciter les préfetures ou mairie pour s'assurer de l'arrêt en vigueur).

Documents d'urbanisme et contractualisation

Le déploiement d'une activité agricole dans un environnement urbain ou péri-urbain se heurte à l'application de règles, en droit de l'urbanisme ou en droit rural par exemple, qui n'ont pas été conçues en considération de cette nouvelle activité (documents d'urbanisme, autorisation d'exploiter, contrats, ...).

Il s'en suit une épreuve de résilience des règles en vigueur qui peut être illustrée à travers certains morceaux choisis parmi les principales problématiques réglementaires ou contractuelles que soulève l'activité agricole en ville.

1. Problématiques réglementaires de l'agriculture urbaine

1.1 - Conformité aux documents d'urbanisme

Le document d'urbanisme fixe les règles d'occupation du sol applicable à un territoire et constitue la norme de référence pour les projets d'agriculture urbaine nécessitant une autorisation d'urbanisme.

A titre d'exemple, l'implantation d'une serre est soumise, selon ses caractéristiques et emplacement, à permis de construire ou à déclaration préalable. L'octroi de ce permis de construire ou du récépissé de déclaration préalable ne sera possible que si la serre projetée est conforme aux dispositions du plan local d'urbanisme applicables à l'endroit de son implantation.

Les documents d'urbanisme doivent peu à peu s'acclimater à l'émergence de l'agriculture urbaine en intégrant cette activité parmi celle envisagée en zone urbaine (zone U) et non plus seulement en zone agricole (zone A).

En zone U, il n'est en effet pas interdit de prévoir la destination « agricole » des constructions. A ce titre, les auteurs d'un plan local d'urbanisme peuvent déterminer des destinations et des sous-destinations interdites, ou autorisées sous conditions. Dans le silence du règlement de la zone, toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées de sorte qu'il sera nécessaire, notamment dans les zones spécialisées d'énoncer de manière précise soit les destinations autorisées, le cas échéant sous conditions, soit des destinations interdites. Aussi, il n'est plus rare de trouver dans les plans locaux d'urbanisme une définition de l'agriculture urbaine et une acceptation explicite des activités d'agriculture urbaine dans les zones U.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme est souple quant au contenu du Plan local d'urbanisme et leurs auteurs peuvent décider du degré de précision qu'ils souhaitent atteindre, notamment concernant certaines normes publiques de construction.

Ces normes de construction, comme par exemple, l'exigence d'utilisation de matériaux biosourcés, peuvent présenter des difficultés lorsque les aménagements envisagés utilisent des matériaux plastiques, à l'instar de la plupart des tunnels maraichers recourant au film polyéthylène.

Documents d'urbanisme et contractualisation

Par ailleurs, l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme permet de s'opposer à un projet qui porterait atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le Conseil d'Etat a récemment précisé que cet article permet « de rejeter ou d'assortir de réserves les seuls projets qui, par leurs caractéristiques et aspect extérieur, portent une atteinte visible à leur environnement naturel ou urbain » (CE, 13 mars 2020, req., n° 427408).

Ainsi, les projets d'agriculture urbaine doivent, en plus de leur performance agricole, veiller à leur insertion paysagère et au respect du caractère des lieux avoisinants.

1.2 - Autorisation d'exploiter

Le droit de conduire une exploitation agricole n'est pas libre en France, il est encadré par un régime d'autorisation, intitulé « contrôle des structures », qui soumet le droit d'exploiter au contrôle du Préfet de département. Ce contrôle a notamment pour but de donner la primauté à l'installation d'agriculteurs et éviter ainsi l'accaparement des terres par un petit nombre d'acteurs.

L'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime énumère les différentes situations où une autorisation préfectorale est obligatoire pour une exploitation agricole, ce qui permet de connaître et de contrôler l'évolution des exploitations agricoles sur un territoire.

Cette autorisation est notamment requise « lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil fixé par le schéma directeur régional des exploitations agricoles » ou, quelque soit la surface concernée, lorsque l'exploitant « ne remplit pas les conditions de capacité ou d'expérience professionnelle fixées par voie réglementaire ». En vertu de l'article R. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, le niveau de diplôme requis est soit un brevet d'études professionnelles agricoles ou équivalent, soit une expérience professionnelle de 5 ans sur une surface agricole substantielle.

Les agriculteurs urbains sont souvent concernés par l'exigence d'une autorisation d'exploiter, non pas en raison des surfaces concernées qui sont généralement faibles, mais en raison de l'absence de diplôme agricole ou d'expérience professionnelle suffisante.

Pour déterminer si une autorisation d'exploiter est requise ainsi que les conditions de son obtention, il convient de s'adresser au service de la direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DRAAF) du lieu de l'exploitation envisagée. En pratique, en matière d'agriculture urbaine, cette procédure n'est jamais un frein car soit l'agriculteur urbain n'y est pas soumis, soit il obtient sans difficulté cette autorisation dès lors qu'à ce stade, il n'existe pas de concurrence véritable pour l'exploitation agricole de zone urbaine ou péri-urbaine.

Documents d'urbanisme et contractualisation

Il importe cependant de se soumettre à ces exigences car le défaut d'autorisation d'exploiter emporte la nullité du bail que le préfet de département, le bailleur ou la SAFER peuvent faire prononcer par le tribunal paritaire des baux ruraux (L. 331-6 du code rural et de la pêche maritime).

Le Préfet peut également infliger une amende administrative à la personne qui n'est pas en règle avec l'exigence d'autorisation d'exploiter.

Enfin, l'exploitation d'un fonds en dépit d'un refus d'exploitation définitif empêche de bénéficier d'aide publique à caractère économique (PAC) (article L. 331-9).

1.3 - Domanialité

La domanialité consiste à déterminer si un bien immobilier, bâti ou non, relève du domaine public. L'enjeu de cette détermination réside dans le caractère par nature précaire de l'occupation du domaine public, en vertu des principes d'imprescriptibilité et d'inaliénabilité du domaine public. Un bail rural, parce qu'il crée des droits au profit de son bénéficiaire est exclu sur le domaine public.

L'article L. 2111-1 du Code général des propriétés des personnes publiques donne les critères d'appartenance d'un bien au domaine public en ces termes : *“ Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. ”*

La première condition pour qu'une parcelle relève du domaine public est qu'elle appartienne à une personne publique.

La seconde condition est qu'elle soit affectée à l'usage direct du public ou qu'elle soit affectée à un service public en ayant alors reçu un aménagement nécessaire l'exécution de cette mission de service public. Par exemple, les espaces verts sont affectés à l'usage du public pour leur agrément.

Concernant la première condition, parmi les organismes d'habitation à loyer modéré de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation se retrouvent aussi bien des personnes publiques (office public de l'habitat) que des personnes privées (sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré ; fondations d'habitations à loyer modéré ; sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ; sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4).

Pour ces organismes d'habitation à loyer modéré privés, la question de la domanialité de leur bien ne se pose donc pas.

En revanche, les offices publics de l'habitat sont des établissements publics industriels et commerciaux rattachés soit à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, soit à un département soit encore à une commune.

Documents d'urbanisme et contractualisation

Il en résulte qu'il y a lieu de vérifier lorsqu'un office public de l'habitat envisage de mettre un terrain à disposition d'un projet d'agriculture urbaine, si ce terrain relève ou non de son domaine public car cette information est déterminante pour définir la nature des contrats d'occupation pouvant le concerner. Le Conseil d'État a confirmé, par un arrêt du 23 octobre 1998 (n°160246), que les établissements publics industriels et commerciaux pouvaient gérer des biens du domaine public en jugeant que « *les biens appartenant à un établissement public, qu'il soit administratif ou industriel et commercial, font partie, lorsqu'ils sont affectés au service public dont cet établissement a la charge et sont spécialement aménagés à cet effet, de son patrimoine public, sauf lorsqu'y font obstacle des dispositions de loi applicables à tel établissement public ou à ses biens.* »

2. Problématiques contractuelles de l'agriculture urbaine

2.1 - Application du statut du fermage

L'identification d'un bail portant sur un immeuble à usage agricole entraîne l'application du statut du fermage qui est d'ordre public.

L'article L. 411-1 alinéa 1er du code rural et de la pêche maritime dispose en effet que : « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public. »

L'article L. 311-1 définit l'activité agricole comme étant, en substance, l'exploitation d'un cycle biologique d'origine animal ou végétal.

La destination effective du bien loué (vocation, affectation réelle) permet de s'assurer qu'il est à usage agricole. L'absence de terre importe peu, seul compte le fait que la location du bien immobiliers bâtis ait pour objet d'être mise au service d'une activité agricole. Ainsi une cave destinée à l'élevage et au stockage du vin est un immeuble à usage agricole (Cass. 3e civ., 27 oct. 2004, n° 03-14.603). Rien n'empêche de transposer cette conclusion au cas d'une toiture.

Lorsque l'immeuble est le siège de plusieurs activités, et non pas exclusivement celui de l'activité agricole, la jurisprudence s'attache à déterminer quelle est la destination principale des biens loués. Il importe peu que l'activité évolue au cours du temps, dès lors que la qualification de ce contrat doit être appréciée au jour de sa conclusion (Cass. 3ème civ., 6 sept. 2018 n°16-20092).

Dès lors le contrat par lequel un immeuble à usage agricole est mis à disposition à titre onéreux en vue d'une activité agricole est nécessairement un bail rural, quelle que soit la qualification donnée par les parties.

La qualification de bail rural entraîne l'application obligatoire de l'ensemble des règles du statut des baux ruraux et notamment celles relatives au plafonnement des loyers. Si les parties peuvent d'un commun accord convenir d'un fermage ne tenant pas compte de ces montants, il sera toujours possible à celui qui y a intérêt de revendiquer le bénéfice de ces plafonds de loyers au cours du bail. En effet, toute restriction contractuelle du droit de bénéficier des dispositions du statut des baux ruraux est nulle de plein droit.

Documents d'urbanisme et contractualisation

Il faut que le contrat soit à titre onéreux, ce qui implique qu'une contrepartie soit versée à celui qui met son terrain à disposition. Si cette contrepartie peut être une somme d'argent (un loyer), elle peut aussi consister par exemple, en un versement en nature, dans le paiement d'imposition normalement à la charge du propriétaire comme la taxe foncière ou encore dans la réalisation de travaux (mise en place d'un système d'irrigation, rénovation d'une serre) qui améliore substantiellement l'état du bien mis à disposition et consiste bien, ce faisant, en une contrepartie pour le propriétaire.

Si la mise à disposition est purement gratuite, le contrat échappe alors à la qualification de bail et par conséquent, au statut du fermage. Il s'agit dans ce cas d'un prêt ou commodat.

Il convient également que la mise à disposition soit en vue d'une exploitation agricole, c'est-à-dire l'exploitation d'un cycle biologique d'origine animal ou végétal dans un but professionnel. Les activités de loisirs ou les prestations de service (événement, formation) qui ne sont pas des exploitations agricoles professionnelles, ne sont pas concernées par le statut du fermage.

Ainsi, l'article L. 415-10, alinéa 2 du Code rural et de la pêche maritime exclut du statut "les jardins d'agrément et d'intérêt familial". C'est par exemple le cas pour un terrain de 20 hectares utilisés pour une culture à des fins personnelles (Cass. soc., 2 déc. 1949 : Bull. civ. III, n° 1093).

Pour sortir de l'application des règles obligatoires du statut des baux ruraux, il convient de sélectionner un type de contrat expressément exclu de ce régime.

C'est par exemple le cas du bail emphytéotique qui est régi par les dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, qui sont des dispositions législatives particulières hors champ d'application du statut des baux ruraux.

Selon une jurisprudence constante et ancienne, aucune disposition de ce statut n'est applicable aux baux emphytéotiques (Cass. Soc. 6 mai 1964 ; Cass. 3ème Civ. 15 mai 1970 n°68-21.915 ; Cass. 3ème Civ. 4 mai 1983 n°81-14.728).

C'est le cas également des conventions d'occupation précaire qui sont des contrats permettant de déroger au régime des baux ruraux, si et seulement si les conditions permettant la conclusion de ce type de contrat sont remplies. Ainsi, l'article L. 411-2 du Code rural et la pêche maritime liste les situations permettant la conclusion d'une telle convention, parmi lesquelles figurent la mise à disposition « tendant à l'exploitation temporaire d'un bien dont l'utilisation principale n'est pas agricole ou dont la destination agricole doit être changée ».

Dans ce cas, le toit, la cave ou la friche urbaine choisi pour l'exploitation ne doit pas avoir une vocation agricole principale ou pérenne. En la matière, la jurisprudence fait primer la possible destination du bien sur le caractère temporaire de l'exploitation et il appartient au propriétaire d'apporter la preuve que la destination agricole des parcelles est susceptible de subir un changement de destination, s'il veut se prémunir contre une requalification de la convention d'occupation précaire en bail rural (Cass, Chambre civile 3, 11 juillet 1990, n°88-20278).

2.3 - Conformité au règlement de copropriété

Les projets agricoles envisagés dans des immeubles en copropriété vont être soumis aux exigences du règlement de copropriété qui détermine notamment la destination de l'immeuble et fixe les éventuels droits de jouissance privatifs.

En effet, l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que le « règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ».

Dès lors l'activité de production agricole doit être conforme à la destination de l'immeuble, laquelle n'a dans la plupart des cas pas envisagé la possibilité d'une activité agricole. A moins que le règlement de copropriété ne bénéficie d'une destination large, une modification de celui-ci est alors rendu nécessaire, ce qui suppose l'accord unanime de l'ensemble des propriétaires.

Pour ce qui est de l'occupation d'une toiture, un lot privatif ne pourra pas être constitué dès lors qu'il s'agit d'une jouissance sans bâtiment (Cass. 3e civ., 6 juin 2007, n° 06-13.477).

Par conséquent le toit restera une partie commune dont le bailleur sera le syndicat des copropriétaires.

Dès lors que l'activité en cause a vocation à investir les parties communes un droit de jouissance privatif doit être créé sur ce type d'espace. Il ne s'agit pas d'un droit de propriété mais d'un simple droit d'usage attribué à un ou plusieurs copropriétaires.

A ce titre l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que : « Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ».

Ce droit d'usage peut être attaché à un lot, il sera alors réel, perpétuel et cessible (Cass. 3e civ., 25 févr. 2016, n° 15-13.105). A défaut, il s'agit de « simples autorisations personnelles » dont bénéficient des propriétaires « nommément identifiés » (Cass. 3e chambre civ., 6 sept. 2018, n° 17-22.180).

2.4 - Enjeux de responsabilité

La mise à disposition d'un bien en vue d'une activité agricole présente des enjeux de responsabilité aussi bien pour celui qui met le propriétaire du bien qui le met à disposition que pour celui qui l'exploite en vue d'une production alimentaire.

Pour le bailleur, les articles 1719 et 1720 du code civil lui imposent de mettre à disposition la chose louée et de la délivrer en bon état de réparations de toute espèce. Ainsi, en cas de pollution des sols, la Cour de cassation a précisé que « la pollution du sol constituait, dès le début du bail, un vice de nature à empêcher l'usage du terrain donné en location conformément à sa destination » entraînant ainsi la possibilité d'engager la responsabilité contractuelle du bailleur (Cass. 3 Civ., 6 mars 1991, 89-20.687).

CHAPITRE 4

LES MONOGRAPHIES

[RETOUR AU
SOMMAIRE](#)

CHAPITRE 4

LES MONOGRAPHIES

[Les jardins collectifs.....58](#)

Les Racines de la Chiennerie, Nancy, OMH
Les Aubépins, Chalon-sur Saône, Opac Saône & Loire
Les potagers de Oissel Boieldieu, Oissel, Habitat 76
Le jardin partagé de la cite Pinson , Raismes, Sia Habitat

[Les fermes urbaines participatives.....70](#)

Le 8^{ème} Cèdre, Grand Lyon Habitat
Les jardins partagés des quartiers de la Vierge et des Izards, Toulouse Métropole Habitat
Les gens qui Sèment, Cergy, 3F, ICF La Sablière Habitat, CDC Habitat, France Habitation, Domaxis et Val d'Oise Habitat

[Les fermes urbaines spécialisées.....81](#)

Symbiose, Nantes Métropole Habitat
Les Jardins Perchés, Tours Habitat
La Safranière, Paris Habitat.
La cave agricole et éco-pâturage, Floirac, Aquitanis

[Synthèse des freins et leviers des projets100](#)

Jardin collectif

«Les Racines de la Chiennerie »

"Un jardin collectif pour créer du lien intergénérationnel"

Propriétaire

Office Métropolitain de l'Habitat (OMH)
du Grand Nancy

Contact bailleur

Sylvain Richard, Directeur de la
proximité, srichard@omhgrandnancy.fr

Gestionnaire

OMH

Animation

Des Racines et des Liens

Contact animateur

Enzo Arcidiacono, Fondateur
enzo@desracinesetdesliens.fr

Surface

150 m² au sol

Territoire

Quartier de la chiennerie en QPV

Typologie AU

Jardins collectifs et familiaux

Ancienneté

2019

Siège de bailleur social

32 rue Saint-Léon - 54000 Nancy

Adresse du projet

Place de la 9^e Division d'Infanterie Coloniale
54000 Nancy

Description du projet

L'OMH a souhaité aménager un jardin afin d'améliorer la tranquillité résidentielle de ce quartier en QPV. Un jardin collectif a ainsi été créé sur une parcelle inutilisée, enherbée et déjà clôturée. De nombreuses associations et institutions se sont impliquées dans le projet : le Conseil citoyen d'Haussonville, l'amicale de quartier, l'association des utilisateurs du centre social Jolibois, la Métropole du Grand Nancy, la Maison départementale des Solidarités Nancy Sud. Le CCAS a été impliqué très en amont du projet et a beaucoup contribué à son montage.

Le jardin mesure 150 m² dont environ 30 m² sont cultivés en pleine terre. Il dispose d'outils de jardinage, d'un local de stockage de matériel de 2 m² avec un accès à l'eau et un système de récupération des eaux de pluie de 1 m³ et d'un bac de compostage de 300 litres.

Le jardin a été conçu par les résidents grâce à des ateliers animés par Des Racines et des Liens. Un animateur avec des compétences en permaculture et en animation sociale intervient une fois par mois. Le reste du temps, les résidents s'organisent pour s'occuper du jardin (arrosage, plantations, etc.) en lien avec la référente.

Jardin collectif "Les Racines de la Chiennerie »

"Un jardin collectif pour créer du lien intergénérationnel"



Jardin collectif «Les Racines de la Chiennerie »

"Un jardin collectif pour créer du lien intergénérationnel"

» Chronologie du projet

» Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)



Le jardin partagé des Aubépins

"Faire cohabiter les usages sur un même espace pour créer
une dynamique de quartier"

Propriétaire

OPAC Saône et Loire

Contact bailleur

Daniel Cros, Responsable espaces
verts, daniel.cros@opacsaooneetloire.fr

Gestionnaire

Association de résidents
Jardi'Bonheur / OPAC Saône et Loire

Animation

Association de résidents
Jardi'Bonheur

Surface

1000 m² dont 550 m² cultivables en
pleine terre

Territoire

Quartier des Aubépins (QPV)

Typologie AU

Jardins collectifs et familiaux

Ancienneté

2015

Description du projet

L'OPAC gère 600 logements aux Aubépins, une cité un peu en marge par rapport à l'ensemble du quartier. Globalement, les Aubépins se sont des logements collectifs sociaux, des logements privés pavillonnaires, un petit centre commercial, une maison de quartier et un grand parc de 10 ha avec 2 pièces d'eau qui appartiennent à l'Office. Ce parc sert de lieu de balade pour les gens du quartier. Le projet de réhabilitation génère de nombreux mouvements de résidents. Il était donc nécessaire de favoriser les liens et de « réintégrer » la cité des Aubépins dans son quartier. L'objectif de ce projet était de recréer du lien social entre les résidents de l'OPAC en associant les autres structures comme l'école et la crèche. Une enquête a été menée dans le voisinage pour sonder l'intérêt des résidents puis un comité de pilotage a été constitué.

Le comité de pilotage, composé de résidents volontaires, d'un agent de développement local et du responsable des espaces verts de l'OPAC, a permis de définir la superficie et le nombre des parcelles, l'organisation du jardin et les acteurs locaux avec qui les habitants souhaitent travailler (écoles, etc.). Les habitants souhaitent aussi que le jardin soit clos. Une charte a été rédigée par le comité de pilotage. Elle interdit notamment l'usage de produits phytosanitaires et prône l'usage d'amendements organiques

Siège de bailleur social

7 rue Général Duhesme
71100 Chalons-sur-Saône

Adresse du projet

Av. de l'Aubépin - 71100 Chalons-sur-Saône

Le jardin partagé des Aubépins

"Faire cohabiter les usages sur un même espace pour créer
une dynamique de quartier"

Aujourd'hui, le jardin compte 21 parcelles de 72 à 5 m² (36m² en moyenne), 3 tables de culture surélevées pour les PMR, un composteur accessible aux riverains, un abri de jardin de 20 m² pour le stockage des outils et des plants. Une association de jardiniers (Jardi'Bonheur) créée en 2017 gère le jardin. L'adhésion (1€/an) est réservée aux locataires de l'OPAC et aux écoles et crèches qui ont été impliquées dès le départ., il y a maintenant une liste d'attente pour adhérer.

Des panneaux solaires ont été installés sur le toit de l'abri de jardin pour produire de l'électricité.

Un maître composteur de la communauté d'agglomération a formé les jardiniers amateurs.

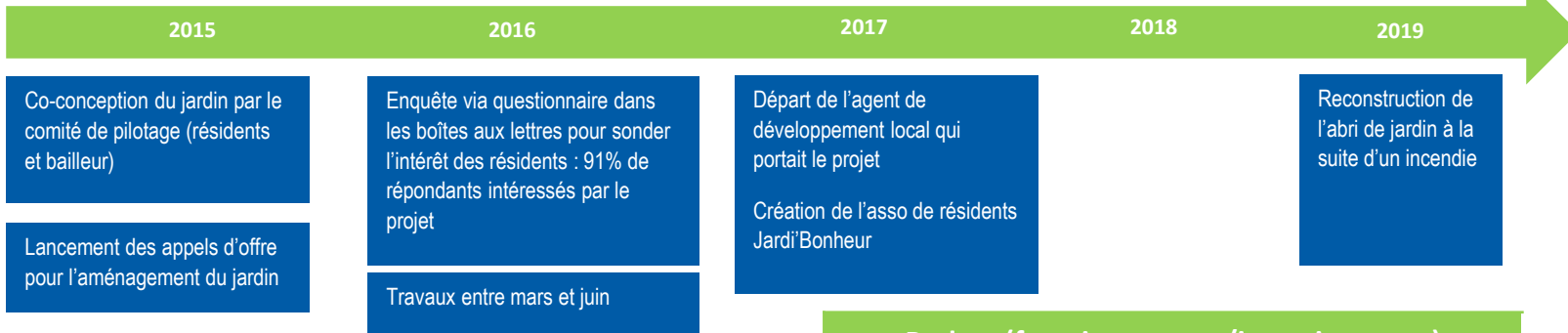


Le jardin partagé des Aubépins

"Faire cohabiter les usages sur un même espace pour créer une dynamique de quartier"

» Chronologie du projet

» Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)



Bailleur social

Budget (fonctionnement/investissement)

Budget prévisionnel : 92 k€ TTC

> Création du jardin avec un abri, points d'eau avec compteur avec adduction d'eau, composteurs, circulations, clôture

Coût réel pour le bailleur : 54 k€ car un forage a pu être percé ce qui a évité les travaux d'adduction d'eau et le paiement d'un abonnement.

Les coûts de fonctionnement sont pris en charge par l'association Jard'i Bonheur.

Pour des besoins spécifiques, le budget de l'ADL (agence de développement local) est sollicité., pour l'achat de terre par exemple.

Pas de recettes d'exploitation.

Les potagers de Oissel Boieldieu

"Un potager collectif animé toute l'année par des professionnels essaime à la demande des habitants"

Propriétaire

Habitat 76

Contact bailleur

Florent Dubuc, Responsable QSE -
fdubuc@habitat76.fr

Gestionnaire

On va semer

Contact gestionnaire

Delphine Breuil, Gérante de On va semer -
contact@onvasemer.fr

Animation

On va semer

Surface

40 m² avec possibilité
d'agrandissement si l'engouement
est fort

Territoire

Quartier Oissel-Boieldieu en QPV

Typologie AU

Jardins collectifs et familiaux

Ancienneté

2021

Siège de bailleur social

112 boulevard d'Orléans - 76100 Rouen

Adresse du projet

Cité Boieldieu - 76350 Oissel

Contexte territorial et enjeux

En partenariat avec l'association "On va Semer", Habitat 76 s'est engagé à mettre en place des jardins potagers ouverts à l'ensemble des locataires, dans plusieurs de ses résidences. Sans clôture, l'utilisation des espaces est entièrement libre et permet ainsi un accès au « mieux manger » tout en favorisant le lien social.

Les jardins partagés sont initiés à la demande des résidents ou du personnel de proximité. Le bailleur ne valide le projet que si la motivation des résidents est avérée, les collaborateurs investis et si les résidences disposent de suffisamment d'espaces verts et d'ensoleillement sur les parcelles.

Après l'installation avec les résidents volontaires, des activités sont prévues tout au long de l'année, sur la gestion de l'eau par exemple ou encore l'utilisation de techniques de jardinage.

Les potagers sont généralement animés par des prestataires. « On va semer » s'occupe de l'animation d'ateliers, de l'organisation de réunions d'informations, de la formation du personnel. Ils fournissent les graines et les plants et prêtent le matériel nécessaire. Les entreprises d'espaces verts d'Habitat 76 préparent les espaces pour en faire des jardins. L'animatrice de « On va semer » et les locataires jardiniers ont également créé un groupe de discussion via Facebook. Chacun peut y poster les photos de plats réalisés avec les légumes du potager, et partager ses recettes.

Dans ce quartier de Oissel, les habitants demandent désormais la mise en œuvre d'autres potagers. Un autre projet est à l'étude, celui de la création d'un poulailler partagé.

4 autres jardins ont vu le jour sous l'impulsion du bailleur social sur le même principe.

Les potagers de Oissel Boieldieu

"Un potager collectif animé toute l'année par des professionnels essaime à la demande des habitants"



© Habitat 76



© Habitat 76

Les potagers de Oissel Boieldieu

"Un potager collectif animé toute l'année par des professionnels essaime à la demande des habitants"



Chronologie du projet



Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)



Bailleur Social

Porteur de projet

Budget (fonctionnement/investissement)

L'accompagnement et la création de 5 potagers, l'outillage et le matériel, la formation et la sensibilisation :	32 000 €
Financement de l'investissement à 50 % par le bailleur Les associations du quartier ont également contribué au financement	16 000 €

“Un jardin partagé qui implique les habitants dans l'aménagement de leur cadre de vie”

Propriétaire

SIA Habitat

Contact bailleur

Victor Quemeneur, Responsable innovation sociale, victor.quemeneur@sia-habitat.com

Gestionnaire

Association « Saprophytes », à l'avenir association « Les ajoncs »

Animation

« Saprophytes »

Propriétaire

SIA Habitat

Animation

« Saprophytes »

Surface

100 m² de jardin permacole et de locaux

Territoire

Cité du Pinson en réhabilitation (QPV)

Typologie AU

Jardins collectifs et familiaux (et coaching individuel)

Ancienneté

2018

Siège de bailleur social

67 avenue des Potiers - 59506 Douai

Adresse du projet

23 rue Jean Casimir Perier
59590 Raismes

Contexte territorial et enjeux

Le projet de jardin permacole s'inscrit dans le programme de réhabilitation de renouveau du bassin minier, le projet Co&SIA.

La ville de Raismes est la première parmi 16 cités minières à faire l'objet du programme de réhabilitation. Ce programme consiste à réhabiliter les logements afin qu'ils répondent aux normes énergétiques actuelles. Le projet d'agriculture urbaine s'est construit naturellement dans le cadre de cette rénovation énergétique.

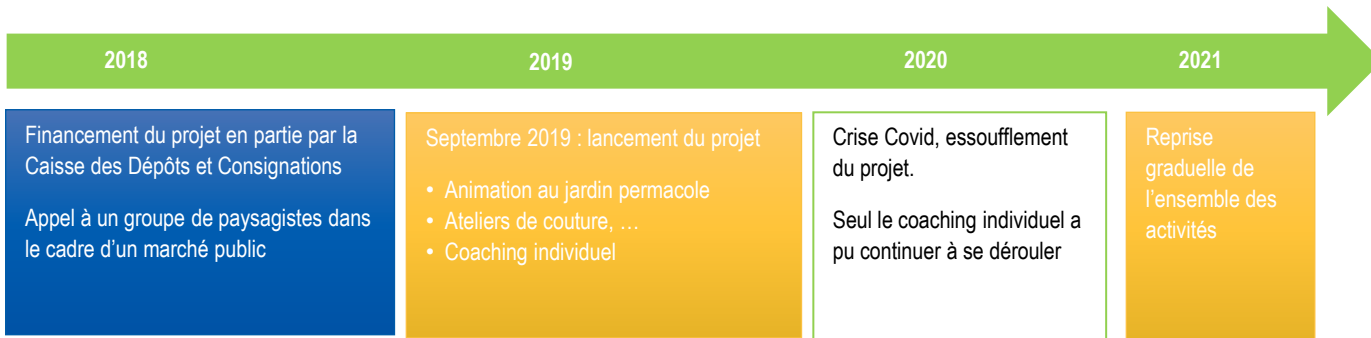
Une association de paysagistes coache individuellement au jardinage et au maraîchage les habitants volontaires avant tout déménagement temporaire lié aux réhabilitations des logements.

Le jardin partagé de la cité du Pinson

“Un jardin partagé qui implique les habitants dans l'aménagement de leur cadre de vie”

» Chronologie du projet

» Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)



Bailleur social

Porteur de projet

Budget

Dépenses (fonctionnement/investissement)

Le projet d'agriculture urbaine était inclus dans un projet plus global de réhabilitation de la cité des Pinsons pour un budget total de **117 117 €** dont 27 779 € pour l'agriculture urbaine.

Recettes (fonctionnement/investissement)

La Caisse des Dépôts et Consignations a subventionné à hauteur de 50 % ce projet, soit **58 558,41 €**.

Le jardin partagé de la cité du Pinson

“Un jardin partagé qui implique les habitants dans l'aménagement de leur cadre de vie”



Impacts : sur les habitants, sur le territoire et sur l'environnement



- Les résidents consomment leur production.
- Les professionnels partagent leur savoir.
- Les activités créent du lien social.

Éléments juridiques

Les locaux qui servent aujourd'hui à l'association étaient initialement des logements. Leur dé-conventionnement afin de pouvoir les utiliser comme locaux a été relativement compliqué administrativement.

Rôle du bailleur : impulsion/ accompagnement/ Partenaire

Impulsion, accompagnement

“Mixer maraîchage professionnel et jardin collectif pour tisser des liens intercommunautaires, apaiser et revaloriser un quartier”

Propriétaire

Grand Lyon Habitat

Contact bailleur

Jean-Luc Tricot, Responsable du service espaces extérieurs - jl.tricot@grandlyonhabitat.fr

Surface

1600 m²

Territoire

Quartier des Etats-Unis (QPV)

Gestionnaire

Microferme : Philippe Zerr / Jardin permacole et zone d'expérimentation biodiversité : Place au Terreau

Contacts gestionnaires

Philippe Zerr – maraîcher -

philippezzerr@gmail.com

Olivier Menahem, Directeur général chez Place au Terreau - olivier@placeauterreau.fr

Animation

Place aux Terreau – Centre social - Pôle santé - La maison du projet

Typologie AU

Ferme urbaine à vocation marchande et jardins collectifs et familiaux

Ancienneté

Début des activités en 2020

Siège de bailleur social

Le Terra Mundi Place de Francfort
69003 Lyon

Adresse du projet

298 avenue Berthelot - 69008 Lyon

Description du projet

Situé en plein cœur du 8^e arrondissement de Lyon, l'îlot regroupe deux résidences représentant un ensemble de 472 logements et une galette commerciale. Le projet de requalification des espaces extérieurs, communs aux 2 résidences, a été élaboré en co-conception avec les habitants et intègre une dimension d'agriculture urbaine. Ce projet a pour objectif de repenser les différents espaces en clarifiant leurs usages, en réorganisant les accès, les circulations et le stationnement. La végétalisation du site est accentuée (une centaine d'arbres plantés), et des aménagements ludiques et récréatifs sont proposés (city stade). Enfin, 40 à 50 cm de terre ont été apportés sur 1600 m² de foncier dédié à un projet de ferme urbaine, inédit en centre-ville comprenant des parcelles pour du micro-maraîchage urbain, un jardin permacole et un espace expérimental dédié à la biodiversité.

- Jardin permacole : 300 m² avec 30 jardinières (= 80m²) accessibles à tous.
- Micro-ferme : 600 m² + cabanon 17 m² pour le stockage de matériel et la vente hebdomadaire des productions + bureau / salle de lavage / chambre froide / sanitaire de 30 m² en demi-sous-sol dans une résidence.
- Zone d'expérimentation pour la biodiversité : 300 m².
- Espace de phyto remédiation (400 m²) : test pour dépolluer le sol avec des plantes, bacs à compost, hôtel à insectes, dispositif d'étude autour de la biodiversité.
- Les productions maraîchères sont vendues sur un marché hebdomadaire devant la ferme et à des épiceries locales.
- Des animations pédagogiques et des ateliers sont organisés régulièrement au jardin permacole.

Le 8^e Cèdre

“Mixer maraîchage professionnel et jardin collectif pour tisser des liens intercommunautaires, apaiser et revaloriser un quartier”



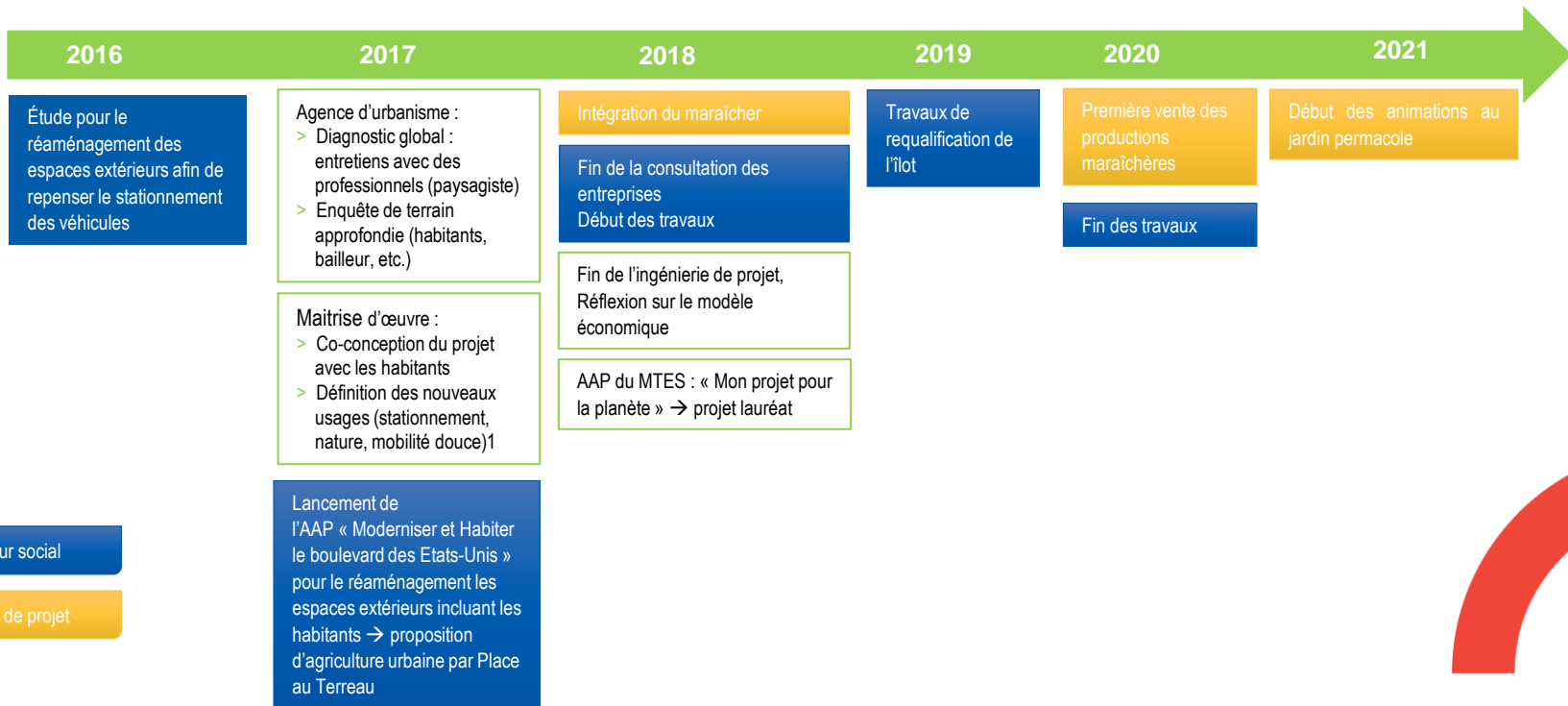
© AFAUP



© JL Tricot



© Philippe Zerr



Le 8^e Cèdre

“Mixer maraîchage professionnel et jardin collectif pour tisser des liens intercommunautaires, apaiser et revaloriser un quartier”



Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)

Budget	Dépenses (fonctionnement/investissement)	Recettes (fonctionnement/investissement)
	<p>Budget d'investissement global (hors taxes) : 225 000 €</p> <p>Environ 129 000 € pris en charge par le bailleur 96 000 € financé par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, l'ADEME et l'agence française pour la biodiversité</p> <p>Budget d'exploitation : 25 000 € en 2020 financé par le bailleur</p> <p>Budget 2021 estimé à 54 000 €</p>	<p>Loyer du maraîcher au bailleur : 50 € /mois</p> <p>Abattement de TFPB</p>

Les jardins partagés des quartiers de la Vierge et des Izards

"Un maraîcher professionnel au service des résidents pour
valoriser le foncier et améliorer les habitudes alimentaires"

Siège de bailleur social

7 Rue de Sébastopol - 31000 Toulouse

Adresse du projet

Chemin de Lapujade - 31000 Toulouse

Contexte et projet

Propriétaire

Toulouse Métropole Habitat

Contact bailleur

Anne Gabily, Responsable
d'Agence, a.gabily@tm-habitat.fr

Gestionnaire

La Milpa

Contact gestionnaire

Guillaume Chochon, Co-fondateur
de la Milpa, contact@amilpa.fr

Animation

La Milpa

Surface

1500 m² en pleine terre

Territoire

Croix Daurade, quartier de la Vierge
et quartier des Izards (QPV et
NPNRU)

Typologie AU

Ferme urbaine à vocation sociale en
pleine terre en pied d'immeuble

Ancienneté

2018

C'est en partant d'un constat simple que Toulouse Métropole Habitat s'est lancé dans l'agriculture urbaine. Plusieurs de ses résidences bénéficient d'un volume d'espaces verts conséquent qui nécessitait un entretien permanent dont le coût est répercuté aux locataires, sous forme de charges. Pourquoi ne pas transformer cet espace en terre cultivable et faire bénéficier les résidents de la récolte ?

L'agriculture urbaine représente un enjeu concret d'optimisation du coût des charges et d'attractivité des résidences pour l'Office qui expérimente l'agriculture urbaine depuis 2017 en transformant un espace vert et une friche en terres cultivables dans les quartiers Croix Daurade (résidence de la Vierge – 116 logements sociaux) et Les Trois Cocus (quartier des Izards).

Dans le quartier des Izards, l'objectif était également d'occuper l'espace utilisé pour des activités illégales ...

Un maraîcher professionnel s'est vu confier la création, la gestion et l'entretien des espaces verts des deux sites. Les locataires bénéficient des légumes produits sur leurs lieux de vie, sans augmentation de charges. Le responsable d'agence locale s'est fortement impliqué dans le projet. Il a même fondé par la suite la Milpa, une entreprise d'agriculture urbaine qui s'occupe aujourd'hui de la gestion des sites.

Pour la résidence La Vierge située à Croix Daurade, comprenant 1 hectare d'espaces verts, 2000 m² sont consacrés au projet mené en concertation avec les habitants : 500 m² pour la culture avec un plan d'assolement d'hiver et d'été (20 sortes de légumes pour chaque saison) et 1500 m² en allées et espaces d'ornement durables et créatifs. Devant chacune des 13 entrées, des bacs avec des plantes aromatiques (thym, ciboulette, rhubarbe, menthe, menthe bergamote, sarriette, romarin, sauge, coriandre, mélisse et citronnelle) sont installés. Les habitants sont amenés à s'impliquer tant dans la conception du jardin (nature de la production, aménagements périphériques) que dans le travail proprement dit de production ou de récolte. Le maraîcher est garant de la bonne réalisation technique du jardin et joue un rôle de conseil auprès des résidents. L'engagement a été pris auprès des locataires que leurs charges ne seraient pas augmentées.

En 2020, les productions ont été de 1 à 1,5 tonnes de légumes sur les 1000 m² du quartier de la Vierge. Les sites ne sont pas grillagés mais les résidences sont privatisées et les sites bien respectés car les jardins sont beaux. Avec le temps, les associations et amicales de locataires du quartier s'investissent de plus en plus dans le jardin qui est ouvert à tous pour jardiner et/ou récolter les légumes.

Les jardins partagés des quartiers de la Vierge et des Izards

"Un maraîcher professionnel au service des résidents pour
valoriser le foncier et améliorer les habitudes alimentaires"



Les jardins partagés des quartiers de la Vierge et des Izards

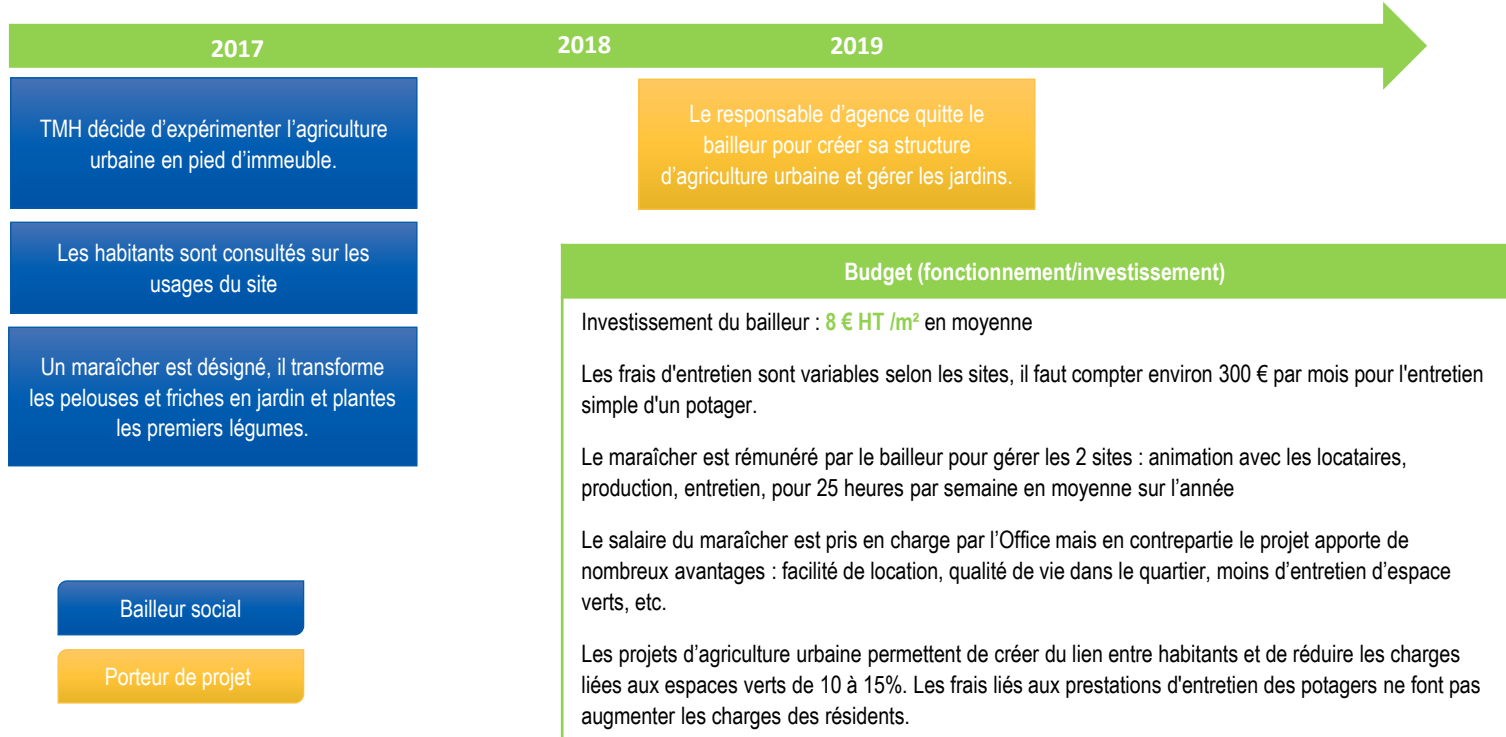
"Un maraîcher professionnel au service des résidents pour valoriser le foncier et améliorer les habitudes alimentaires"



Chronologie du projet



Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)



Propriétaire

Ville de Cergy

Contact bailleurFatma Mehadjebia, Chargée de mission cohésion et innovation sociale, fatma.mehadjebia@groupe3f.fr**Gestionnaire**

Collectif La Lanterne

Contact gestionnaireElise Garcia - coordinatrice du collectif La Lanterne – collectif.lalanterne@gmail.com**Animation**

Collectif La Lanterne

Surface1200 m² en intérieur et 1600 m² en extérieur**Territoire**

Quartier Axe Majeur-Horloge à Cergy QPV et NPNRU. Cergy est ville-porte du Parc Naturel Régional du Vexin et AMH est situé à la frontière de la zone d'urbanisation francilienne, zone de frange vers un paysage rural. Ce quartier dispose de beaux espaces verts, tant dans ses espaces publics que privés. Cette caractéristique est liée à l'histoire et aux choix urbanistiques de la Ville nouvelle (statut de Cergy-Pontoise jusqu'en 2002).

Typologie AU

Jardins collectifs et familiaux

Ancienneté

Ouverture fin 2021

Siège de bailleur social

159 rue Nationale - 75013 Paris

Adresse du projet

Axe Majeur – Horloge – 95800 Cergy

Contexte territorial et enjeux

Cergy est une ville-porte du Parc Naturel Régional du Vexin, le quartier Axe Majeur-Horloge (AMH) est situé à la frontière de la zone d'urbanisation francilienne, zone de frange vers un paysage rural. Ce quartier a vu le jour dans les années 1970. À lui seul, Axe Majeur-Horloge regroupe 31 % de la population municipale, soit 19 007 habitants. Il se compose de 14 îlots interconnectés parmi lesquels 2 sont classés en zones prioritaires : Axe Majeur et la Sébille. 48 % des habitants d'AMH vivent dans l'une de ces zones prioritaires, soit 15% de la population de Cergy. Ce quartier dispose de beaux espaces verts, tant dans ses espaces publics que privés. Cette caractéristique est liée à l'histoire et aux choix urbanistiques de la Ville nouvelle (statut de Cergy-Pontoise jusqu'en 2002). Le diagnostic territorial mené depuis 5 ans par les membres du collectif La Lanterne sur le territoire au fil d'enquêtes en porte à porte, d'ateliers itinérants et de réunions créatives partagés avec les habitants mais aussi avec différents partenaires a permis de mettre en évidence les motivations principales des habitants pour la réalisation de ce projet :

- L'envie de manger mieux (fraicheur, qualité nutritionnelle, absence de produits chimiques)
- La satisfaction de produire par soi-même et de partager ses récoltes
- La réduction des dépenses alimentaires des ménages
- Le soutien à l'économie locale et en particulier l'emploi via les circuits courts
- L'éducation des enfants au vivant, à l'alimentation, à l'écologie
- L'envie de (re)créer des liens et se rencontrer entre voisin-e-s
- La découverte du patrimoine remarquable (parcs et jardins – monuments nationaux), l'occasion de sortir du quartier
- L'embellissement de son lieu de vie et à son animation pour renvoyer une belle image

Pour le bailleur, L'axe principal d'intérêt sur le projet est le volet lien social et la diminution des nuisances.

Description du projet

Le collectif La Lanterne constitué de 5 associations agricoles et artistiques porte le projet triennal intitulé « Les gens qui sèment ». Il a pour objectif général de contribuer au rééquilibrage de l'écosystème local afin de renforcer la résilience du quartier Axe-Majeur Horloge à Cergy. Avec l'humain pour fil conducteur, il s'articule autour de deux axes forts : la préservation et le développement de la biodiversité en ville et l'alimentation durable. Autour d'une pépinière de quartier biologique et d'un jardin-école agroécologique - pierres angulaires du projet - une programmation originale est co-élaborée avec les habitants. Celle-ci repose sur la mise en place d'ateliers pédagogiques, d'évènements, de sorties et la mise à disposition de mallettes pédagogiques auprès des établissements scolaires du quartier. L'originalité du projet réside notamment dans la mobilisation de l'outil artistique et culturel pour éveiller l'éco-citoyenneté des habitants, en vue d'une meilleure compréhension des enjeux de la transition écologique et d'une réduction de leur impact sur l'environnement.

Une ancienne école réhabilitée, propriété de la ville de Cergy, accueille le projet avec une pépinière biologique, un jardin école et une grainothèque.

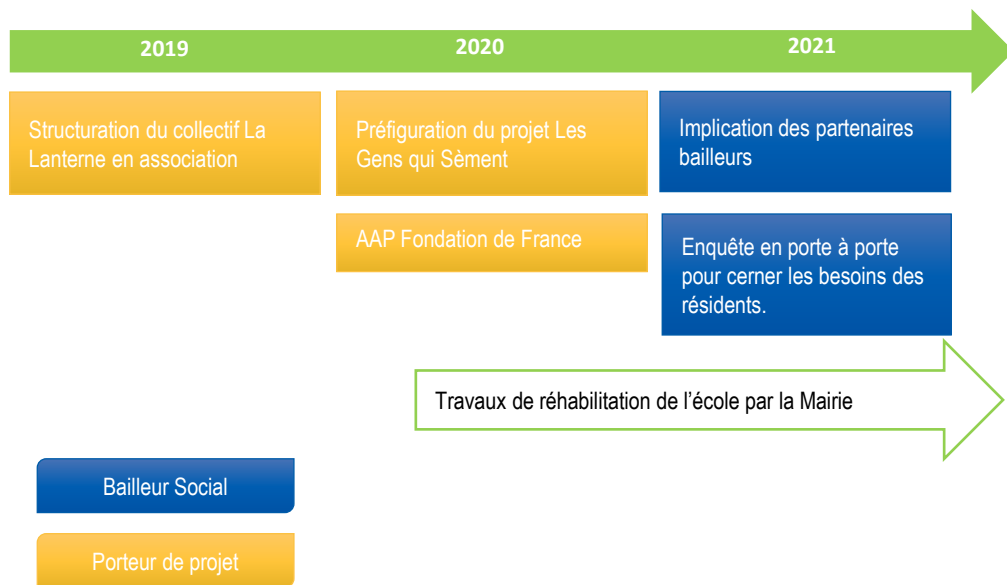
De nombreux acteurs ont été mobilisés pour la réussite de ce projet, en particulier :

- La Ville de Cergy
- L'agglomération
- Des associations dont une association de prévention spécialisée : sauvegarde 95, le CCAS
- 6 bailleurs sociaux : 3F, ICF La Sablière Habitat, CDC Habitat, France Habitation, Domaxis et Val d'Oise Habitat

600 logements tous bailleurs confondus sont concernés par le projet et spécifiquement impliqués.



» Chronologie du projet



» Impacts : sur les habitants, sur le territoire et sur l'environnement

Rôle du bailleur impulsion/ accompagnement/partenaire	Partenaire du projet
Pratiques alimentaires	Le projet n'étant pas encore en fonctionnement normal, il n'est pas encore possible de mesurer les impacts.
Connaissances et aspect environnemental	Le projet n'étant pas encore en fonctionnement normal, il n'est pas encore possible de mesurer les impacts.
Aspect social	Revalorisation du quartier et des ses habitants. Amélioration du contexte social, moins de malveillances
Aspect professionnel	Le projet n'étant pas encore en fonctionnement normal, il n'est pas encore possible de mesurer les impacts
Conseils aux bailleurs sociaux	Impliquer les jeunes et les enfants via des ateliers pédagogiques indépendamment de leurs parents pour qu'ils s'approprient le projet.



Dépenses (fonctionnement/investissement)	Recettes (fonctionnement/investissement)
<p>Budget global d'investissement pour le projet (hors taxes) :</p> <p>Rénovation du rez-de chaussée de l'école : 700 k€ pris en charge par la municipalité de Cergy</p> <p>Budget du projet La Lanterne : environ 369 920 € sur 3 ans dont environ 80 % de fonctionnement</p>	<p>14 financeurs différents sur ce projet :</p> <p>Fondation de France : 25 k€ en 2021</p> <p>ANRU : 219 570 € sur 3 ans (2021-2023)</p> <p>Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 k€ en 2020 dans le cadre de l'AAP « Quartiers solidaires » • 19 350 € par an sur 3 ans dans le cadre d'un poste adultes relais (2021-2023) • 50 k€ par an sur 3 ans dans le cadre de la labellisation « Fabrique de territoire », pour le tiers-lieu et pour le projet (bonne nouvelle obtenue cet été) <p>Conseil régional d'Ile-de-France / budget participatif écologique : 10 k€ en 2021</p> <p>Conseil départemental du 95 / AAP « pollinisateurs sauvages en Val d'Oise » : 4 500 € en 2021</p> <p>Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise / « Plan Climat Air Energie Territorial » : 4 000 € en 2020</p> <p>Bailleurs avec le FIS (Fond d'innovation social) car le projet est innovant : 20 k€ par an sur 3 ans (2021-2023)</p> <p>Bailleurs en direct : 7 500 € par an sur 3 ans, par l'ensemble des bailleurs dont 3F à hauteur de 1500 € par an (2021-2023)</p> <p>Recettes du bar géré par le collectif : 15 k€ / an</p> <p>A venir, les recettes générées par les adhésions au collectif et des formations professionnelles</p> <p>Abattement de la TFPB pour les bailleurs</p>

Symbiose

"Une ferme urbaine en toiture et un jardin collectif en pied d'immeuble pour un projet d'innovation technique et sociale qui dynamise le quartier"

Siège de bailleur social

26 Pl. Rosa Parks - 44000 Nantes

Adresse du projet

1 rue Jacques Cartier - 44300 Nantes

Propriétaire

Nantes Métropole Habitat

Contact bailleur

Luc Stephan, Directeur innovations
luc.stephan@nmh.fr

Gestionnaire

Exploitant à trouver

Animation

association Bio T Full

Surface

400 m² de serre + 300 m² au sol (+ 2 x 1000 m² au sol d'ici 2023)

Territoire

quartier Nantes Nord en QPV et NPNRU

Typologie AU

Ferme urbaine à vocation sociale et marchande en toiture

Ancienneté

Ouverture fin 2021

Contexte territorial et enjeux

Le quartier Nantes Nord compte plus de 23 600 habitants, dont la moitié est âgée de moins de 29 ans. La présence des campus de l'Université sur le quartier explique notamment la jeunesse de sa population. C'est le plus important quartier d'habitat social de la métropole nantaise, il rencontre des problématiques d'insécurité.

Porté par NMH en partenariat avec de nombreux acteurs (Claas Architectes, SCE, Ecotropy, Groupe Legendre, les Jardins de Gally, la chambre d'agriculture, le CCAS, Bio T Full etc.), le projet Symbiose vise à exploiter le potentiel solaire des toitures en y installant des serres bioclimatiques capables de capter l'énergie, de préchauffer l'eau chaude sanitaire du bâtiment et d'offrir de nouveaux espaces aux habitants.

Labellisé NantesCityLab, Symbiose consiste en l'installation d'une serre chauffante sur le toit d'un immeuble de 24 logements construit à Nantes Nord dans les années 70. L'objectif initial était de récupérer la chaleur de la serre pour chauffer l'eau chaude sanitaire. Le projet inclut également l'isolation du bâtiment. Par la suite est venue l'idée de permettre aux locataires et aux riverains l'accès à la serre avec un nouvel espace de 400 m² à investir dans des usages à élaborer en commun. L'accès avec un ascenseur n'avait pas été prévu et les travaux nécessaires pour l'ajouter ont retardé le projet d'un an. Les locataires avaient suggéré des activités de type potager, espace de loisirs et de réception pour les repas de famille, greniers, etc. Finalement, c'est une exploitation agricole qui est envisagée dans la serre pour en faire une pépinière. Un exploitant agricole est recherché. Cet objet, original sur un bâtiment existant depuis quarante-cinq ans,rompt la monotonie des grands ensembles et dessine une nouvelle silhouette urbaine du quartier.

L'espace au sol est animé par l'association locale Bio T Full pour cultiver dans des bacs en relation avec le CCAS. La serre devrait être livrée en 2022.

Symbiose

"Une ferme urbaine en toiture et un jardin collectif en pied d'immeuble pour un projet d'innovation technique et sociale qui dynamise le quartier"



Symbiose

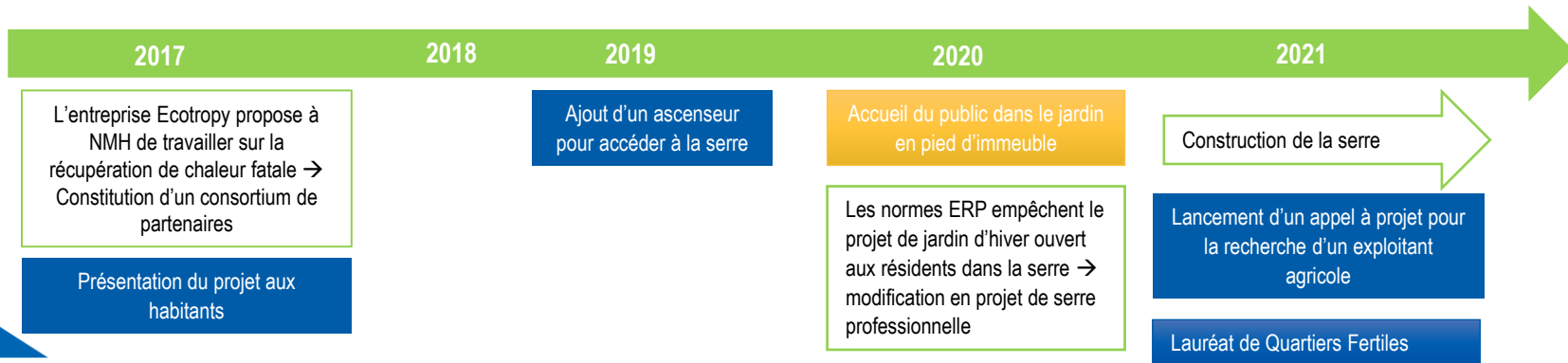
"Une ferme urbaine en toiture et un jardin collectif en pied d'immeuble pour un projet d'innovation technique et sociale qui dynamise le quartier"



Chronologie du projet



Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)



Bailleur social

Porteur de projet

Dépenses	Recettes
<p>Investissement de 900 k€ pour le projet global (rénovation et isolation du bâtiment, ascenseur et serre en toiture), pris en charge par NMH.</p> <p>La serre vaut 230 k€, elle est financée par l'abattement de TFPB. Financement de l'ANRU pour la réhabilitation.</p> <p>Financement de Quartiers Fertiles dans un projet plus global (Nantes Nord Fertile)</p>	<p>L'exploitant n'aura pas de loyer à payer au bailleur ou alors un loyer progressif. Il devra s'acquitter des charges d'exploitation et de la maintenance de la serre. Ces conditions feront l'objet d'une négociation avec le futur exploitant.</p>

Symbiose

"Une ferme urbaine en toiture et un jardin collectif en pied d'immeuble pour un projet d'innovation technique et social qui dynamise le quartier"



Impacts : sur les habitants/sur le territoire/ sur l'environnement

Pratiques alimentaires	L'activité d'AU n'est pas encore en fonctionnement
Connaissances et aspect environnemental	L'activité d'AU n'est pas encore en fonctionnement
Aspect social	Le projet permet petit à petit de reconquérir le quartier L'effet sera encore plus marqué quand le projet sera terminé
Aspect professionnel	Pas encore visibles
Conseils aux bailleurs sociaux	
<ul style="list-style-type: none"> - Pour faire de l'agriculture urbaine vraiment productive, il faut de grandes surfaces d'un seul tenant. - S'entourer de spécialistes de l'agriculture urbaine. - Les projets au sol sont plus faciles à mettre en œuvre. - Montrer les aspects concrets du projet aux habitants pour les impliquer sur des sujets qui les intéressent vraiment. - Les habitants ont du mal à se projeter sur des projets à trop long terme. 	
Éléments juridiques	<p>Si le projet veut obtenir le label BBC, il faut isoler le toit mais la serre elle-même isole le toit. Un travail avec le projet de recherche Groof vise à faire intégrer le projet dans le label BBC</p> <p>Il est envisagé une convention d'occupation précaire plutôt qu'un bail rural avec le futur exploitant. Si la convention d'occupation est de 4 ans ou plus, des aides du ministère de l'agriculture peuvent être obtenues. L'exploitant doit avoir le statut agricole pour bénéficier des aides à l'installation avec la chambre d'agriculture.</p>

Les Jardins Perchés

"Une micro-ferme innovante en toiture pour créer des vocations agricoles"

Propriétaire

Tours Habitat

Contact bailleur

Aline Rollin, Directrice du développement et de l'aménagement, aline.rollin@tours-habitat.fr

Gestionnaire

EPLFPA Tours – Fondettes

Contact gestionnaire

Audrey Debonnel - Cheffe de projet "J'habite mon jardin", audrey.debonnel@educagri.fr

Animation

EPLFPA Tours - Fondettes

Surface

1000 m² de maraîchage extérieur, 766 m² de serre

Territoire

zone industrielle à Tours Nord

Typologie AU

Ferme urbaine à vocation marchande et sociale en toiture

Ancienneté

Fonctionnel en 2021

Siège de bailleur social

1, rue Maurice Bedel
37033 TOURS cedex 1

Adresse du projet

3 rue de la Milletière - 37100 Tours

Contexte territorial et enjeux

- Le projet est né d'une demande politique communale de réinventer un logement plus vert. L'objectif était de développer des logements sociaux capables d'accueillir un outil d'agriculture urbaine qui permettrait à un exploitant d'en vivre.
- Situé à Tours Nord, le projet associe à la construction de 76 logements locatifs sociaux une culture maraîchère au sol et en serre sur toit en culture hydroponique. Le projet est actuellement pris en main par une cheffe de projet employée par le lycée agricole de Tours-Fondettes.
- Le quartier d'implantation est un quartier en transformation, mixte, avec une zone commerciale, une zone pavillonnaire et une résidence d'habitat collectif.

Les Jardins Perchés

"Une micro-ferme innovante en toiture pour créer des vocations agricoles"



Chronologie du projet



Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)



Les Jardins Perchés

"Une micro-ferme innovante en toiture pour créer des vocations agricoles"



Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)

Budget (fonctionnement/investissement)

Budget d'investissement pris en charge par le bailleur (hors taxes) :

Étude technique (26 k€)

- Serre en toiture
- Local de stockage
- Aménagement des jardins au sol

Dépenses d'aménagement intérieur de la serre financées majoritairement par :

- Tours Métropole (50 k€),
- La région (50 k€),
- La FNSEA (4 k€).

Les coûts de fonctionnement sont à la charge du gestionnaire.



Impacts : sur les habitants, sur le territoire et sur l'environnement

Pratiques alimentaires	Les résidents et voisins consomment volontiers la production du site
Connaissances	Le projet est un outil d'apprentissage pour les élèves du lycée agricole
Aspect social	A évaluer après un certain délai de fonctionnement
Aspect professionnel	Le site embauche par le biais de lycée agricole un chef de projet, ainsi que des stagiaires et alternants régulièrement

Les Jardins Perchés

"Une micro-ferme innovante en toiture pour créer des vocations agricoles"



Safranière du Toit-terrasse du Monoprix Daviel

"Une ferme urbaine à haute valeur ajoutée pour un quartier à grande fierté partagée"

Propriétaire

Paris Habitat

Contact bailleur

Juliette Mardon - Chargée d'études
Développement Durable -
juliette.mardon@parishabitat.fr

Gestionnaire

Bien Elevées

Contact gestionnaire

Amela Du Bessey – co-fondatrice de Bien
Elevées - amela@bienlevees.com

Animation

Bien Elevées

Surface

700 m²

Territoire

Cité de la Glacière - quartier en
Réhabilitation

Typologie AU

Ferme urbaine à vocation marchande en
toiture

Ancienneté

2018

Contexte territorial et enjeux

Le projet est situé dans le 13^{ème} arrondissement, dans le quartier Glacière qui a fait l'objet d'une réhabilitation en 2019-2020 sur des bâtiments des années 60-70. Paris Habitat cherchait à intégrer dans le projet de réhabilitation un aménagement des espaces verts.

Dans le cadre de la charte des 100 hectares de la ville de Paris, l'objectif était de végétaliser 5 ha supplémentaires sur le bâti entre 2016 et 2020 avec un tiers dédié à l'agriculture urbaine.

L'appel à projet de la ville de Paris « les Parisculteurs » a impulsé le mouvement avec un appel à projet annuel. Le projet a consisté à l'aménagement d'espaces verts en toiture terrasse du magasin Monoprix de Bièvre, avec un exploitant, les « Bien Elevées », lauréates de la deuxième édition des « Parisculteurs 2 » pour cultiver du safran dans des bacs sur la toiture.

Siège de bailleur social

129 rue de l'Abbé Groult - 75015 Paris

Adresse du projet

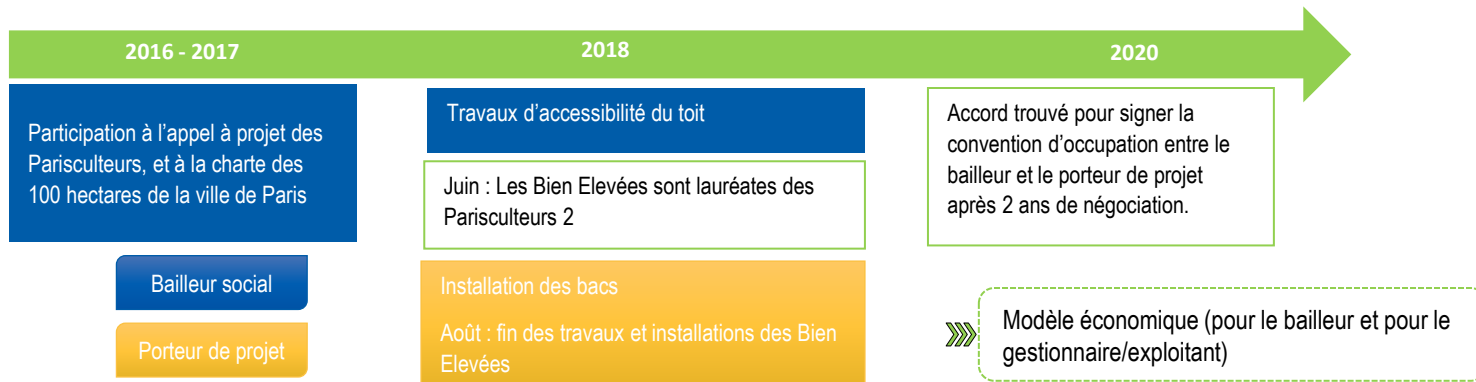
42 rue Daviel - 75013 Paris



Safranière du Toit-terrasse du Monoprix Daviel

"Une ferme urbaine à haute valeur ajoutée pour un quartier à grande fierté partagée"

» Chronologie du projet



Dépenses (fonctionnement/investissement)	Recettes (fonctionnement/investissement)
<p>Investissement de 80 000€ :</p> <ul style="list-style-type: none"> Participation de 7 500 € de Paris Habitat, et 7 500 € de Monoprix Les 65 000 € restants proviennent d'un emprunt bancaire contracté par le porteur de projet. 	<p>Les Bien Elevées animent des ateliers payants.</p> <p>Le porteur de projet paye une redevance annuelle à Paris Habitat de 355 € (soit 10€ par tranche de 50 m²). Le montant de cette redevance s'aligne sur les tarifs fixés par la ville de Paris (arrêté de la ville du 14 décembre 2018 sur les tarifs des prestations de la DEVE).</p> <p>Avec leurs 5 sites, le chiffre d'affaires des Bien Elevées lors des 18 premiers mois d'existence (mi 2018 à fin 2019) est de 35 000 €, et pour 2020 de 48 000 €.</p> <p>Le seul site sur le patrimoine de Paris Habitat, à Bièvre, représenterait environ 14 000 € pour 2018-2019 et 19 200 € pour 2020.</p>

Safranière du Toit-terrasse du Monoprix Daviel

"Une ferme urbaine à haute valeur ajoutée pour un quartier à grande fierté partagée"



Impacts : sur les habitants, sur le territoire et sur l'environnement

Impacts

Le projet a eu un effet éducationnel auprès des locataires qui se sont montrés très intéressés sur le safran et ses usages, au-delà de l'aspect alimentaire.

La toiture est entourée de barres d'immeubles, et était victime de beaucoup de jets de déchets à l'origine. Aujourd'hui, la situation s'est améliorée. L'action de récupération des eaux pluviales, avec la végétalisation de la toiture, rentrent dans les objectifs environnementaux de Paris Habitat. De plus, les bacs sacs répondaient à l'objectif de minimiser les îlots de chaleur sur une surface minéralisée.

Rôle du bailleur impulsion/accompagnement/partenaire	Mise à disposition du foncier, accompagnement, participation financière, choix du porteur de projet
Nature du bail / convention de mise à disposition	<ul style="list-style-type: none"> • Durée de 4 ans, reconductible. • Fournie par les Parisculteurs • Développée par le bailleur concernant la sécurisation, le type d'établissement, les assurances si dommages aux installations, ... La convention est mixte, ce n'est pas un bail rural ni une convention d'occupation précaire, et ce afin de correspondre aux besoins des deux parties. • l'accès à l'eau et l'électricité était compliqué, mais les porteuses de projet ne s'en servent pas. Il n'y a donc pas de régularisation de charges.
Éléments juridiques	Le bâtiment est un ERT : Etablissement Recevant des Travailleurs (maximum de 19 personnes sur la toiture). La portance a été étudiée par un bureau d'études annexée à la convention. Cependant, les porteuses de projet ont constaté que la portance annoncée au départ n'était pas celle constatée.

"Une ferme urbaine qui crée des emplois locaux et un renforcement de la citoyenneté et des liens sociaux grâce à l'animal"

Propriétaire

Aquitanis

Contact bailleur

Laurie Dumora, Responsable de secteur/éco pâturage

l.dumora@aquitanis.fr

Céline Vincent, Responsable de secteur/culture en cave

c.vincent@aquitanis.fr

Gestionnaire

Cycloponics, agriculteur.rice

Contact gestionnaire

Théo Champagnat, Cogérant de Cycloponics

Theo.champagnat@cycloponics.com

Animation

Cycloponics, agriculteur.rice

Surface

3 000 m² de caves, 10 000 m² sur

2 communes pour l'éco-pâturage

Territoire

Quartier Dravemont (QPV, NPNRU) rive droite industrielle de Bordeaux

Typologie AU

Ferme urbaine à vocation marchande en sous-sol,

Élevage

Ancienneté

2018 pour les caves, 2021 pour l'éco-pâturage

Siège de bailleur social

1 avenue André Reinson,
33028 Bordeaux

Adresse du projet

Résidence Blaise Pascal – Corneille –
4 rue Corneille 33270 Floirac

Contexte territorial et enjeux

- Dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain porté par la ville de Bordeaux, Aquitanis a soutenu des initiatives d'agriculture urbaine : des jardins partagés, des fermes urbaines et un réseau de distribution de produits non périssables en vrac.
- Ces projets d'agriculture urbaine permettaient notamment de répondre aux problématiques d'usages rencontrés au sein du patrimoine d'Aquitanis (squat de caves, vandalisme).
- Par ailleurs, l'éco-pâturage était une solution écologique aux besoins d'entretien des espaces verts du bailleur social. Cette méthode permet également de sensibiliser les habitants à l'environnement et participe de la nature en ville.

"Une ferme urbaine qui crée des emplois locaux et un renforcement de la citoyenneté et des liens sociaux grâce à l'animal"



"Une ferme urbaine qui crée des emplois locaux et un renforcement de la citoyenneté et des liens sociaux grâce à l'animal"

Description du projet

Le projet de La Cave agricole porté par Cycloponics sur la résidence Blaise a remporté le « *Prix de l'innovation liée au développement local et économique* » Des Trophée de l'innovation Hlm 2020. Les 3 000 m² de cave de la résidence sont mis à disposition du porteur de projet par le bailleur pour y produire des champignons, endives et autres végétaux ne nécessitant pas de lumière.

C'est d'abord **une innovation à visée écologique** :

- une production agricole 100% BIO
- le projet n'artificialise pas de nouveaux sols et rapproche les lieux de production et de consommation
- une récupération de la chaleur fatale des réseaux et de l'inertie thermique en sous-sol.
- un objectif 0 déchets. Les substrats sont donnés à un agriculteur local.

C'est aussi **une innovation à visée sociale**.

- une production invendue proposée aux habitants par application mobile.
- l'animation d'atelier cuisine pour apprendre aux habitants à cuisiner avec les produits de la Cave

C'est enfin **une innovation à visée économique et locale**.

- une pérennité du modèle économique : un retour sur investissement à 10 ans par le biais de la redevance indexée sur le CA de Cycloponics
- attirer de nouvelles entreprises de l'agriculture urbaine à Dravemont et les mettre en réseau

La cave agricole, c'est une entreprise de 4 salariés qui habitent le quartier et qui a généré 150 000 € de chiffre d'affaires la première année.

Ce sont 10 tonnes d'endives, 15 tonnes de champignons et des micro-pousses.

Aujourd'hui, les habitants de Floirac - Dravemont apprécient ce projet qui leur apporte une nourriture saine. Les produits sont aussi distribués sur des tables de restaurant parfois étoilés.

Concernant l'éco-pâturage, une agricultrice de l'entreprise *Reflex Nature* fait brouter ses moutons, ânes, chèvres ou autres animaux sur les résidences appartenant à Aquitanis.

"Une ferme urbaine qui crée des emplois locaux et un renforcement de la citoyenneté et des liens sociaux grâce à l'animal"

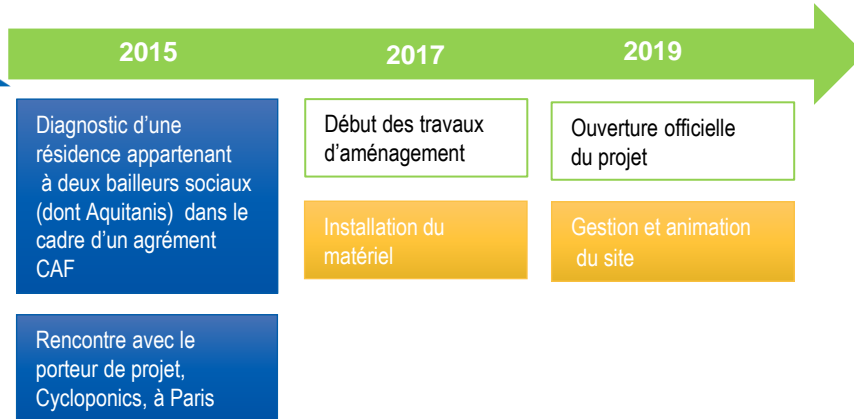


Chronologie du projet

① Projet d'éco-pâturage



② Projet en cave



Bailleur social

Porteur de projet

"Une ferme urbaine qui crée des emplois locaux et un renforcement de la citoyenneté et des liens sociaux grâce à l'animal"



Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)

① Projet d'éco-pâturage

Dépenses	Recettes
<p>Pas de frais d'investissements pour l'éco pâturage. L'ensemble des clôtures sont mobiles et financées par l'éleveuse.</p> <p>Les parcelles sélectionnées pour l'éco-pâturage ne sont plus traitées de façon « motorisée » par la régie d'espace vert du bailleur qui a laissé la place à la « tonte écologique » par les troupeaux de moutons et de chèvres.</p> <p>L'impact entre le coût d'un entretien motorisé et le coût d'un entretien d'éco-pâturage est totalement neutre (le coût est similaire, environ 7200 € TTC / an / ha).</p> <p>Les résultats sont différents entre la méthode d'entretien traditionnel plus conventionnelle (coupe plus uniforme) et la méthode d'entretien par un troupeau (qui ne mange pas tous les végétaux).</p> <p>Cependant, l'éco-pâturage apporte une véritable plus-value notamment avec le lien qu'il créé avec les habitants et entre les résidents d'un même site. La sensibilisation des locataires autour des démarches écologiques et environnementales se fait naturellement en présence des animaux.</p>	<p>Le projet est en cours d'évaluation pour savoir s'il est possible de réduire les charges de locataires en pratiquant l'éco-pâturage plutôt que l'entretien classique des espaces verts.</p>

"Une ferme urbaine qui crée des emplois locaux et un renforcement de la citoyenneté et des liens sociaux grâce à l'animal"



Modèle économique (pour le bailleur et pour le gestionnaire/exploitant)

② Projet en cave

Dépenses	
PHASE 1 : Eaux Usées : 4 360 HT Fuites : 1 080 HT Encoffrement /AEP/VMC : 35 978 HT Bureau de contrôle : 1 980 HT TOTAL : 43 398 € HT	PHASE 2 : CSPS (Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé) : 1 050 HT Bureau de contrôle : 1 000 HT Démolition des cloisons des caves et portes coupe-feu : 6 913 HT Électricité et BAES (blocs autonomes d'éclairage de sécurité) : 4 765 HT Encoffrement /AEP/VMC : 41 228 HT TOTAL : 53 906 € HT + entretien courant en gestion : 10 000 € HT Soit un projet de 110 000 € environ pris en charge par le bailleur sur fonds propres. L'aménagement du système de production dans la cave a été pris en charge par le gestionnaire Cycloponics pour un montant de 150 k€.

"Une ferme urbaine qui crée des emplois locaux et un renforcement de la citoyenneté et des liens sociaux grâce à l'animal"



Impacts : sur les habitants, sur le territoire et sur l'environnement

Pratiques alimentaires	Les résidents et les riverains sont sensibilisés avec le réseau VRAC (Vers un réseau d'achat en commun) notamment. Il a y une prise de conscience de leur part, et le bailleur souhaite monter une épicerie éphémère pour vendre des produits à faibles coûts aux habitants. Cependant, certains habitants des résidences sociales ont un budget difficilement compatible avec une consommation de proximité, plus onéreuse.
Connaissances	Le bailleur a remarqué une réelle sensibilisation des personnes résidants à proximité des lieux d'AU. Des animations ont lieu une fois par an sur le sujet, avec parfois une vente de produits cuisinés. L'éco-pâturage a aussi eu pour effet d'apporter des connaissances sur la campagne et les animaux aux personnes intéressées.
Aspect social	Les activités d'AU ont renforcé les liens sociaux entre les habitants, surtout à l'appui de l'éco-pâturage.
Aspect environnemental	L'éco-pâturage a permis une diminution considérable du nombre de déchets plastiques sur les résidences.

Synthèse des freins et leviers des projets étudiés

Projet	Typologie	Surface (m ²)	Freins	Leviers
<p>Les racines de la Chiennerie →</p> <p>Grand Nancy OMH</p>	Jardins collectifs et familiaux, compost	150 dont 30 pleine terre	Projet qui tient à la mobilisation de quelques habitants	<ul style="list-style-type: none"> Les habitants ont été impliqués dès l'origine du projet. Les associations locales déjà implantées ont été impliquées. La présence d'un animateur facilite la pérennité Faible investissement du bailleur
<p>Le 8^{ème} Cèdre →</p> <p>Grand Lyon Grand Lyon Habitat</p>	Jardins collectifs et familiaux, Micro-Ferme	1600	<ul style="list-style-type: none"> Montage de projet long Défaut d'ingénierie de projet. Champ d'acteurs large, partenaires extérieurs : complexité, interférences Manque d'expérience sur les questions juridiques et réglementaires en agriculture urbaine La réglementation en matière d'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> Attractivité du site et intégration urbaine du projet Projet de requalification de l'espace concomitant. L'implication d'experts en agriculture urbaine Implication des résidents grâce à une bonne communication et animation. Volonté forte du bailleur et implication des équipes (agence territoriale, partenaires) Plusieurs appels à projets ont permis de trouver des financements La mobilisation de la Métropole en faveur du projet et l'obtention de dérogation au PLU

Synthèse des freins et leviers des projets étudiés

Projet	Typologie	Surface (m²)	Freins	Leviers
<p>Aubépins, Saône & Loire OPAC de Saône et Loire</p>	Jardins collectifs et familiaux	1000 dont 550 pleine terre	<ul style="list-style-type: none"> Quelques vols de légumes et abri de jardin incendié en 2019. Conflit d'usage avec les enfants qui avaient l'habitude de jouer au ballon sur le site. Pour apaiser les tensions, des frontons ont été créés puis enlevés car vandalisés. Forte implication des agents de l'OPAC même après 5 ans de fonctionnement du jardin. 	<ul style="list-style-type: none"> Création d'un comité de pilotage avec des résidents, un agent de développement local et le responsable technique espaces verts de l'OPAC Implication des écoles et crèches locales. Dons de matériel (communauté d'agglomération et grande enseigne de bricolage et jardinage) Le terrain appartient au bailleur La possibilité de créer un forage
<p>Oissel Boieldieu Seine-Maritime Habitat 76</p>	Jardins collectifs et familiaux	40	Mise à disposition du foncier, accompagnement, recherche des financements, financement	<ul style="list-style-type: none"> Bonne dynamique sociale
<p>Vierge & Izard Toulouse Toulouse Métropole Habitat</p>	Jardins collectifs et familiaux Ferme urbaine	2000 dont 500 cultures pleine terre		<ul style="list-style-type: none"> Implication du responsable d'agence Présence d'un maraicher professionnel dès le début du projet Création d'un groupement inter bailleurs en 2016 pour développer des projets d'agriculture urbaine en commun sur les quartiers les plus difficiles Le bailleur est propriétaire du terrain

Synthèse des freins et leviers des projets étudiés

Projet	Typologie	Surface (m ²)	Freins	Leviers
<p>Monoprix Daviel</p> <p>→</p> <p>Paris 13^{ème} Paris Habitat</p>	Ferme urbaine productive en toit terrasse	700	<ul style="list-style-type: none"> • Impossibilité d'installer des aromates, nécessité de réguler les allées et venues sur les toitures • Le caractère innovant du projet était un frein • Manque d'aménagements de la toiture : les prestataires utilisent si besoins les infrastructures du centre d'animation à proximité • Acceptabilité des locataires • Organisation des services du bailleur et accompagnement juridique (caractère spécifique du projet) 	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription du projet dans un programme de réhabilitation dont le but était d'améliorer le cadre de vie des locataires, ce qui a été une véritable opportunité • Engagement du bailleur sur la question de végétalisation de la ville : facilitation de la mise en place du projet (cadre politique favorable) • Profil du lauréat : leur projet semblait sortir du lot et bien ficelé, et le bailleur avait une volonté d'être un territoire d'expérimentation • Dès la conception, la connaissance de la portance permet d'envisager l'utilisation du site • Implication des tous les acteurs, surtout la Ville • Le coût des travaux d'accessibilité étaient relativement faibles • Aujourd'hui, le bailleur dispose d'une boîte à outils utile au développement d'un projet d'AU (redevance, loyer, charges, juridique, réglementaire)

Synthèse des freins et leviers des projets étudiés

Projet	Typologie	Surface (m ²)	Freins	Leviers
<p>Les Jardins Perchés</p> <p>→</p> <p>Tours</p> <p>Tours habitat</p>	Maraîchage + Serre en toiture	766 serre 1000 potager	<ul style="list-style-type: none"> • Opposition au projet de certaines associations ou élus locaux. • La mise en place du projet a été très chronophage • Désistement de l'exploitant pressenti au départ • Caractère chronophage du montage de dossiers de financements • Contraintes règlementaires • Imperfections de certaines réalisations qui engendrent des surcoûts 	<ul style="list-style-type: none"> • Implication des différents acteurs • Coûts de construction au moment de l'élaboration du projet étaient plus faibles qu'ils ne le sont aujourd'hui • Financements multiples • Surface de production importantes • Mobilisation de personnes compétentes pour construire la serre. • Installation de matériel adéquat (palan, chariot, ...)
<p>Pinson</p> <p>→</p> <p>Raismes</p> <p>Sia Habitat</p>	Jardins collectifs et familiaux	100	<ul style="list-style-type: none"> • Une implication difficile des résidents : impliquer les résidents prend du temps, au départ, 2,3 résidents ont été repérés rapidement. Il est aussi nécessaire d'impliquer régulièrement les résidents et de les informer avec du porte-à-porte régulier • L'utilisation du logement comme local a nécessité un dé conventionnement très chronophage et contraignant. • Une volonté de vente d'une partie de la production agricole • La situation sanitaire liée au Covid (limite d'accueil de 5 personnes pour toutes activités (limite fixée en interne). Mais dorénavant les activités extérieures reprennent. 	<ul style="list-style-type: none"> • La mobilisation des habitants • Le marché avec groupement de prestataires compétents et porteurs : ils éduquent les habitants en matière d'environnement, ils organisent des temps forts réguliers • La disposition d'un local : lieu de rendez-vous très important pour les habitants • Une souplesse financière : SIA Habitat n'est pas tributaire de subventions • De nombreux espaces verts dans les résidences en comparaison aux autres bailleurs sociaux de la ville • La direction du bailleur est porteuse • Un soutien moral de la part de la ville

Synthèse des freins et leviers des projets étudiés

Projet	Typologie	Surface (m ²)	Freins	Leviers
<p>Blaise Pascal</p> <p>→</p> <p>Bordeaux Aquitanis</p>	Ferme urbaine (cave + éco pâturage)	3000 Caves 10000 Eco pâturage	<p>Caves :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Contraintes techniques avant l'arrivée du porteur de projet (travaux à réaliser) ✓ Contraintes règlementaires <p>Eco pâturage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Craintes d'un mauvais accueil des résidents ✓ Incertitude concernant la récupérabilité des charges à défaut projet non viable économiquement 	<p>Caves :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Acteurs compétents ✓ Pas de nécessité d'aides publiques <p>Eco pâturage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Direction porteuse, bon accueil des villes, de la presse et des résidents ✓ Création de lien social ✓ Communication sur le projet ✓ Pas de nécessité d'aides publiques
<p>Symbiose</p> <p>→</p> <p>Nantes Nantes Métropole Habitat</p>	Ferme urbaine	400 Serre 300 Au sol	<ul style="list-style-type: none"> • Manque de robustesse des asso locales pour réaliser des projets de cette ampleur. • Les rapports au quartier et aux locataires n'ont pas été assez développés • Projet chronophage et complexe • Ajustement du projet initial de serre en raison du règlement du PLU • Non classement en ERP de la serre. Cela en interdit donc l'accès aux résidents. • Le bâtiment existant est une contrainte mais un enjeu important pour la rénovation des quartiers. Il a fallu s'adapter. • Travaux supplémentaires pour installer un ascenseur et un système de récupération des eaux de pluies qui n'avaient pas été prévus au départ. • Manque d'un ensemblier pour coordonner les différents corps de métier • Manque d'un cahier des charges très précis sur l'aménagement intérieur de la serre 	<ul style="list-style-type: none"> • Plusieurs prix et financements (visibilité et reconnaissance du projet) • Implication de professionnels comme la chambre d'agriculture • Travail avec un exploitant professionnel • Exception de la loi MOP pour avoir une dérogation sur la mise en concurrence des partenaires pour l'obtention de marchés afin de garder les prestataires à l'origine du projet dans la réalisation • Inscription politiques publiques.: Transition énergétique • L'implication de collaborateurs de NMH • Les conseils d'un bureau d'étude spécialisé en agriculture urbaine sur la conception de la serre.

CHAPITRE 5

ANNEXES
RESSOURCES UTILES
LES MONOGRAPHIES EN SYNTHÈSE
GLOSSAIRE

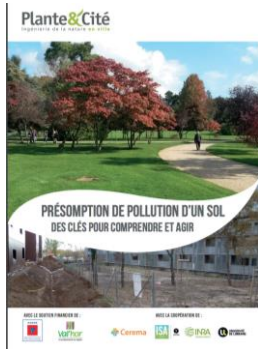
[RETOUR AU
SOMMAIRE](#)

Ressources utiles

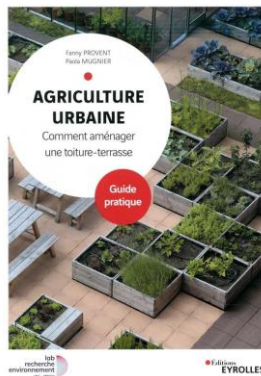
1 Sur la contamination des sols



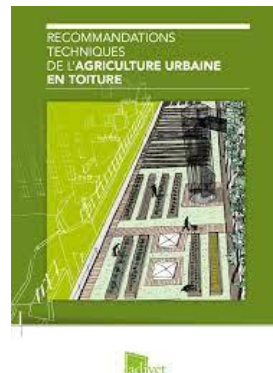
https://www.inrae.fr/sites/default/files/guide_refuge.pdf



https://www.cerema.fr/system/files/documents/2019/03/mise_en_page_presomption_de_pollution_10_dec.pdf



<https://www.editions-eyrolles.com/Livre/9782416000140/agriculture-urbaine>



<http://www.adivet.net/>



https://www.smart-city.uliège.be/upload/docs/application/pdf/2021-10/rapport_grood_construction_dune_serre_en_toiture_retour_dexperience.pdf

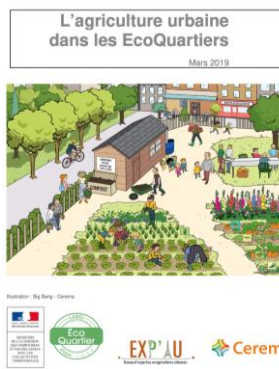
3 Pour la mise en place des projets d'agriculture urbaine



<https://www.parisculteurs.paris.fr/votre-projet/la-boite-a-outils-parisculteurs/>



<https://www.anru.fr/developper-lagriculture-urbaine-dans-les-quartiers>



<https://www.cerema.fr/system/files/documents/2019/04/agriculture-urbaine-dans-les-ecoquartiers.pdf>



<https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/document/s/2018-03/Guide%20Jardins%20familiaux%20de%20developpement%20social.pdf>

4 Questions juridiques



<http://www.atup.org/wp-content/uploads/AF-AUP-Fiches-juridiques-baux-version-finale-plainches.pdf>

Les Monographies en synthèse

Projet	Objectif / enjeux	Motivation	Typologie	Surface (m ²)	Animation	Gestion eau / énergie	Gestion biodiversité	Production/mode
<p>Les racines de la Chiennerie</p> <p>→</p> <p>Grand Nancy OMH</p>	Lien social	Jardins nourriciers, apaiser les tensions	Jardins collectifs et familiaux, composte	150 dont 30 pleine terre	Oui + atelier	Oui, Eaux de pluie, 1m3	Via composte 300L	
<p>Le 8^{ème} Cèdre</p> <p>→</p> <p>Grand Lyon Grand Lyon Habitat</p>	Lien social Environnement	Apaiser les tensions, Aménagement, AU, Nature en ville	Jardins collectifs et familiaux, Micro-Ferme	1600 (4 usages)	Oui + atelier		300m ² dédiés Apport de terre Composte Arbres permaculture	Permaculture et apport terre, hôtel à insectes, maraîchage
<p>Aubépins,</p> <p>→</p> <p>Saône & Loire OPAC de Saône et Loire</p>	Lien social	Apaiser les tensions, recréer du lien, pédagogie	Jardins collectifs et familiaux	1000 dont 550 pleine terre	Les résidents	Forage réalisé (pas d'adduction) PV pour abris jardin	Parc 2ha + 2 pièces d'eau, Composte	Légumes, aromates et apport terre
<p>Oissel Boieldieu</p> <p>→</p> <p>Seine-Maritime Habitat 76</p>	Lien social, sécurité alimentaire	Recréer du lien	Jardins collectifs et familiaux	40	Oui + ateliers	Oui Mais complexe		Légumes potager, graines
<p>Vierge & Izard</p> <p>→</p> <p>Toulouse Toulouse Métropole Habitat</p>	Lien social, sécurité alimentaire	AU et charges locatives, baisser les trafics	Jardins collectifs et familiaux Ferme urbaine	2000 dont 500 cultures pleine terre	Oui + atelier		Allées + ornements, 1ha d'espace vert	Légumes, aromates

Les Monographies en synthèse

Projet	Objectif / enjeux	motivation	typologie	Surface (m²)	Animation	Gestion eau / énergie	Gestion biodiversité	Production/mode
Monoprix Daviel Paris 13 ^{ème} Paris Habitat	Patrimoine Environnement	Réhabilitation, Aménagement, espaces verts (charte 100ha), Réduction ICU, Parisculteurs	Safranière en toiture terrasse	700	Oui + ateliers	Oui (eaux pluviales)	oui	Safran
Les Jardins Perchés Tours Tours habitat	Lien social, Patrimoine, sécurité alimentaire	AU, logements + verts	Maraîchage + Serre en toiture	766 serre 1000 potager	Oui	Cuves de stockage / Calcul conso énergie, recup bâti	oui	Hydroponie, laitue, aromates, tomates, fruits, aubergines
Pinson Raismes Sia Habitat	Lien social, Patrimoine Environnement	Réhabilitation Rénov. Energétique AU	Jardins collectifs et familiaux	100	Oui + ateliers		Oui via permacole	Maraichage
Blaise Pascal Bordeaux Aquitanis	Lien social, Patrimoine, Environnement Sécurité alimentaire	Renouvellement urbain, AU, apaiser les tensions, espaces verts	Cave + éco pâturage (ferme urbaine)	3000 Cave 10 000 Eco pâturage	Oui + ateliers	Récup chaleur fatale des réseaux + inertie thermique Eau	Oui via Eco pâturage	Champignons, endives, micro- pousses... élevage moutons, chèvres, ânes...
Symbiose Nantes Nantes Métropole Habitat	Lien social, Patrimoine, Environnement	apaiser les tensions, Réhabilitation, recup chaleur	Ferme urbaine	400 Serre 300 Au sol	Oui	Eaux de pluies stockage / eau chaude sanitaire, label BBC		Pépinière
Les gens qui Sèment Cergy 3F	Environnement Alimentation		Jardins collectifs	1200 (intérieur) 1600 (ext)	Oui		Oui	

Glossaire

AAC	Appels à candidature	ESS	Économie Sociale et Solidaire
AAP	Appels à projet	Exp'AU	Expertise en Agricultures Urbaines
ADEME	Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie	ESH	Entreprises Sociales pour l'Habitat
AFAUP	Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle	GROOF	Greenhouses to reduce CO2 on Roofs
AFP	Agence France-Presse	Hlm	Habitation à loyer modéré
AMI	Appels à manifestation d'intérêt	HT	Hors taxe
ANRU	Agence Nationale de la Rénovation Urbaine	MAA	Ministère de l'agriculture et de l'alimentation
AU	Agriculture Urbaine	NMH	Nantes Métropole Habitat
BASE	Blocs autonomes d'éclairage de sécurité	NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
CAF	Caisse d'allocations familiales	OMH	Office Métropolitain de l'Habitat
CCAS	Centre communal d'action sociale	OPAC	Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction
CE	Conseil d'Etat	OPH	Office Public de l'Habitat
CESE	Conseil économique social et environnemental	PAT	Projets Alimentaires Territoriaux
CGAAER	Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux	PLU	Plan local d'urbanisme
CSPS	Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé	PMR	Personne à Mobilité Réduite
CSTB	Centre Scientifique et Technique du Bâtiment	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
DRAAF	Direction régionale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt	SAFER	Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural
		TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
		USH	Union sociale pour l'habitat



14 rue Lord Byron
75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 00

