

revue DE PROJETS

AMÉNAGEMENT DURABLE AUVERGNE - RHÔNE-ALPES

Synthèse

« Maraîchage Urbain »

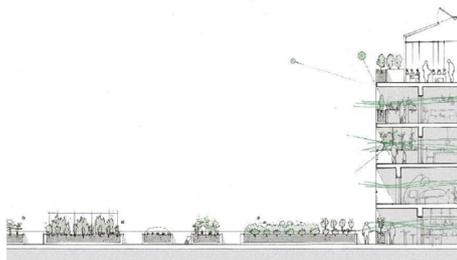
29 septembre 2020

3 projets présentés :

Habiter une ferme urbaine
Ilot 6 - ZAC des Girondins - Lyon (69)

Intervenants :

STUDLI Gaëlle (Alliade Habitat)
ARAR Matthieu (Ma Ville Verte)
JEANTET Anaïs (Ma Ville Verte)
JUNQUERA Rémi (Tangram Architectes/ENSAL)



Ferme urbaine
Pierre-Bénite (69)

Intervenants :

MOROGÉ Jérôme (ville de Pierre-Bénite)
HAVET Cécile (ville de Pierre-Bénite)
LEGENDRE Laurent (SCE)
ROMIER Anne-Cécile (ERANTHIS)



Le 8^{ème} Cèdre
Lyon – Etats-Unis (69)

Intervenants :

DEQUIDT Ludivine (Grand Lyon Habitat)
MONFORT Léna (Grand Lyon Habitat)
MOREL Elodie (Grand Lyon Habitat)
BLANES Lucas (Place au Terreau - Le Grand Romanesco)



Membres de la Commission technique

BRULARD Nicolas, agro-économiste – Agriculture urbaine – Le Bureau d'Etudes de Gally / AFAUP
PREVEL Anaïs, paysagiste, Urba Lyon
RENAULT Guillaume, directeur de projets immobiliers en MO

Une action portée par



Auvergne Rhône-Alpes
Énergie Environnement



CAP
Communauté d'Agglomération
Porte de l'Isère

Avec le soutien de :



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



Ce programme d'action est financé par l'Union européenne

INTRODUCTION

Par Claire VILASI, Chargée de missions, Ville et Aménagement Durable

La revue de projets est un outil régional et partenarial, qui a pour objectif d'évaluer, sur un mode participatif, des projets exemplaires, quel que soit leur état d'avancement, pour améliorer les pratiques et contribuer à une culture commune en matière de construction et d'aménagement durables. Concrètement, trois projets sont présentés par leurs acteurs, suivis d'une discussion constructive, en présence d'un public multi-acteur et d'un comité technique.

Le déroulé pour chaque projet est le suivant :

- 20 minutes de présentation ;
- 35 minutes d'échanges avec la salle initiées par le comité technique, qui établit les points remarquables du projet et une liste de question.

A la suite de la revue de projets, le projet du 8^{ème} Cèdre a été visité (voir diaporama photos).

En savoir plus sur :

- **Les revues de projets construction et aménagement durables :** <http://www.ville-amenagement-durable.org/Revue-de-projets>
- **L'action collective Agriculture urbaine de VAD :** <http://www.ville-amenagement-durable.org/Agriculture-urbaine-373>

Présentation de la Maison de l'Agriculture Urbaine de Lyon – MAUL

Par Camille TEDESCO, MAUL

La MAUL vise à promouvoir et accompagner le développement de l'agriculture urbaine sur la Métropole de Lyon, en tant que lieu ressource et interface entre différents acteurs.

Collectif créé à l'initiative du CFPH Lyon-Ecully en octobre 2016, l'animation est reprise depuis 2019 par GROOF (Green on the roof) pour continuer à construire collectivement un réseau d'acteurs.

La MAUL évolue actuellement grâce à 6 membres actifs qui structurent, depuis le printemps 2019, ses missions, enjeux et partenariats.

Les prochaines actions envisagées sont les suivantes :

- AG le 2 novembre
- Acquisition d'un lieu pour renforcer son ancrage dans le territoire
- Visibilité (conférence, table ronde..) et développement de l'ambition des « 48h de l'agriculture urbaine »
- Renforcement du réseau de partenaires
- Renforcement de la communication sur les activités des membres.

L'agriculture au cœur du projet urbain

Par Nicolas BRULARD, agro-économiste – Agriculture urbaine - Le Bureau d'Etudes de Gally / AFAUP

3 points de vue sur l'agriculture urbaine via :

- **Le Bureau d'études de Gally**, qui propose une offre intégrée de conseil, dédiée à la relation entre la nature et la ville, au service d'acteurs privés et publics, en France et à l'international.

- **L'Association Française d'Agriculture Urbaine Professionnelle – AFAUP**, qui fédère, communique et accompagne des projets d'agriculture urbaine sur le territoire national, des projets réversibles et adaptables, en interaction avec les acteurs du quartier d'implantation.
- **Le programme Interreg North-West Europe GROOF, avec des projets pilotes de serres en toiture.** En fonction des périodes de l'année, ces serres permettent de capter la chaleur ou de bénéficier de la chaleur capturée en amont. Cela permet de développer de nouvelles filières, autre que celles basées sur de l'évènementiel.



LES FERMES
DE GALLY

AFAUP
Association Française
d'Agriculture Urbaine Professionnelle

Stine Paris Diolot
des de Gally

Interreg
North-West Europe
GROOF

Points de vigilance sur quelques installations en toiture :

- **Urban Farmers**, La Haye, Pays-Bas : une des premières serres en aquaponie sur le toit d'une ancienne usine Philips → projet ayant fait faillite en raison d'une mauvaise appréciation du marché.
- **Symbiose**, Nantes Métropole Habitat : utilisation d'une serre sur le toit pour optimiser l'énergie, dimension agricole pensée dans un second temps, pas en tant qu'objectif principal → concurrence pour l'énergie (bioclimatisme ou production agricole) et difficulté à trouver un exploitant qui fasse vivre le quartier.
- **Jardins perchés**, Tours Habitat : serre en aquaponie → 3 ans pour monter le projet, start-up ayant fait faillite, projet proche de la ceinture maraîchage (concurrence).
- **Ferme urbaine**, St Denis : serre en toiture → la ville est partenaire du projet, bail agricole de 25 ans pour assurer la pérennité du projet, à l'inverse des conventions de mise à disposition précaires habituelles, intérêt d'un partenariat fort public-privé

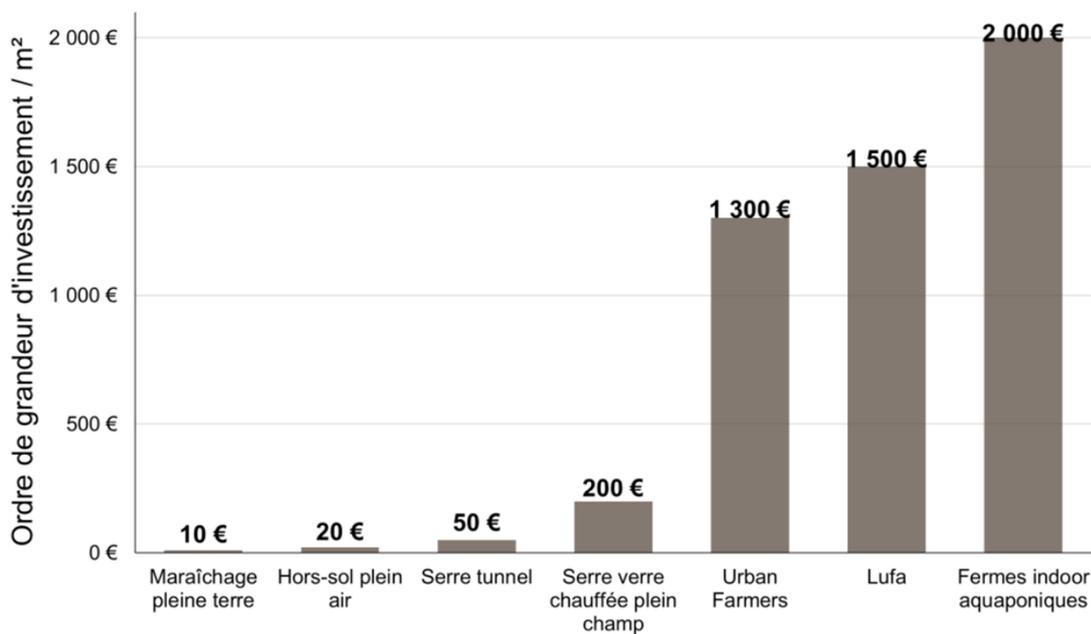


Les conditions de réussite :

1) Un projet pour qui ? La maîtrise d'usages au cœur du projet

- ➔ La conduite du projet et la recherche du modèle économique selon les acteurs (propriétaires de toitures, architectes, bureaux d'études, financeurs publics et privés, fermier urbain – producteur)
- ➔ La question centrale : WHY ?
- ➔ L'acteur indispensable : l'exploitant

2) Ordres de grandeur de coûts d'investissement



3) Avoir un modèle d'exploitation réaliste et viable

La main d'œuvre d'exploitation au cœur du sujet (~40% du CA)

Trouver un exploitant, l'impliquer et le garder tout au long du projet

Imaginer un plan B

Intégrer la montée en puissance et en compétence des équipes

Un projet attractif, évolutif et viable pour les exploitants

On ne peut pas tout savoir !

Besoin d'une équipe projet compétente et complémentaire

Rester en phase avec ses compétences et son objectif

Construire un modèle de fonctionnement réaliste

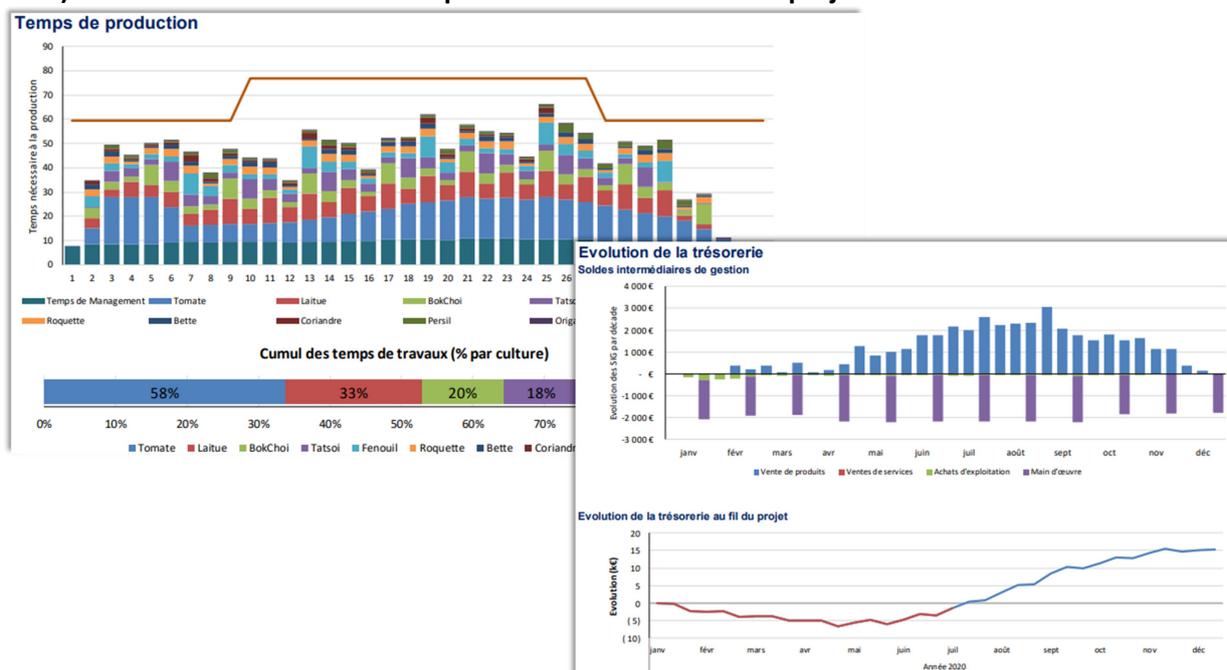
Confrontez à des rendements et temps de travail de producteurs expérimentés

Valider les prix de vente et les marchés non validés, pour ne pas croire à des niches hypothétiques

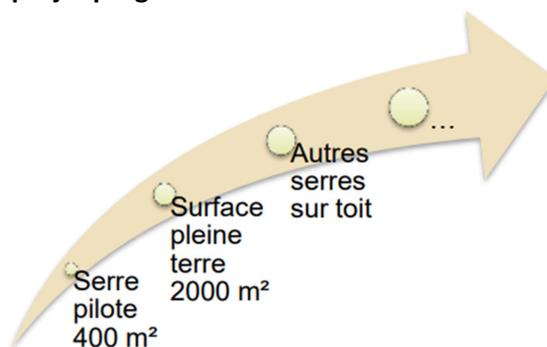
Se focaliser sur les activités clés, pas d'ultradiversification

Réfléchir les coûts évités et l'économie circulaire

4) Des outils et des indicateurs pour soutenir et évaluer les projets



5) Mise en place d'un projet progressif

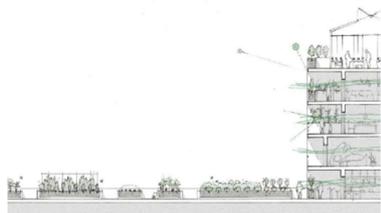


Un modèle économique qui se développe progressivement pour valider les hypothèses étape par étape.

6) En synthèse

- Why ?
 - Vérifier que la serre est en adéquation avec le projet
 - S'assurer que délais et budgets sont tenables et bornés
- Avec qui ?
 - Équipe complémentaire et motivée !
 - Un exploitant et un projet attractif pour d'autres au cas où
- Quoi ?
 - Surface minimum ?
 - Produits ? Services ? Main d'œuvre ? Distribution ? Diversification ...
 - Alternatives et plans B

Habiter une ferme urbaine – Ilot 6 – ZAC des Girondins, Lyon (69007)



MOA : SERL

Acteurs : Ma Ville Verte / Alliade Habitat / TRIBU / LASA

Surface : 8 669 m² de logements/locaux et 750 m² dédiés au maraîchage

Etat d'avancement : Définition d'un cahier des charges des prescriptions agricoles en cours : concours MOE fin octobre 2020

Préfiguration d'une micro-ferme temporaire à la Halle Girondins pendant 2 ans

❖ Aspects remarquables :

- Ancrage territorial
- Boucle économique hybride :
 - vente d'une partie de la production aux habitants de l'îlot et du quartier
 - vente d'une partie de la production aux restaurateurs (herbes aromatiques)
 - vente de plants, de semis et de semences
 - formations agricoles professionnelles
- Intégration sociale : animations pédagogiques
 - ateliers pédagogiques pour les adultes et les enfants
 - cours de jardinage
 - évènements divers (fête du printemps, fête des voisins, etc.)
- Cahier des charges de prescriptions agricoles en cours d'élaboration
- Flexibilité et adaptabilité dans le temps
- Alliade Habitat propriétaire de l'ensemble immobilier : structure support pérenne

❖ Synthèse des échanges :

- **Concernant le montage, Alliade est le propriétaire exploitant de l'ensemble immobilier, il maîtrise l'outil dans le temps ce qui en fait un gage de sécurité. Cependant, comment sont pensées les relations avec l'exploitant ? Jusqu'à quel niveau d'investissement le bailleur s'engagera-t-il ?**

Le bailleur s'engage à financer l'enveloppe de la serre et les surcoûts liés à la dalle surchargée par la serre, ainsi que l'apport en terre. Le matériel de l'exploitant restera à sa charge. Les serres seront mises en place au-dessus des logements en location (et non pas en accession sociale) pour faciliter l'entretien.

- **L'exploitant sera-t-il co-propriétaire ?**

L'exploitant restera locataire du bailleur social Alliade Habitat, qui restera propriétaire des espaces.

➤ **Pourquoi ne pas travailler directement en pleine terre ?**

Le projet s'inscrit dans un ancien quartier industriel, avec une forte présence des métaux lourds et une très faible perméabilité au sol. Un des enjeux sous-jacents est de sensibiliser les élus à l'artificialisation très difficilement réversible. Par ailleurs, l'emprise au sol est restreinte en milieu urbain, et doit accueillir d'autres usages. La toiture, en tant que cinquième façade, offre des surfaces ouvertes. Par ailleurs, le cœur d'îlot est soumis à de nombreux masques.

➤ **Est-ce que les habitants/usagers auront un accès au toit ?**

En cœur d'îlot, le jardin sera un espace appropriable par les habitants et usagers, alors que l'activité sur le toit sera plus technique et productive. Les usagers auront un accès lors d'événements spéciaux, mais autrement l'espace sera fermé et encadré par le maraîcher (récoltes participatives). On maximise la surface de culture pour que le modèle économique soit pérenne, et que l'endroit et l'activité soient sécurisés.

➤ **Quel sera le montant du loyer des locataires ? Quels coûts supplémentaires engendreront ces charges ?**

Des simulations ont été réalisées sur certains des loyers, mais cela n'a pas encore été défini avec Ma Ville Verte. Néanmoins le monte-charge, l'eau et l'électricité nécessaires à l'exploitation seront à la charge du maraîcher.

➤ **Est-ce que la réutilisation des eaux grises du bâtiment est une perspective envisagée ?**

Oui, ces dernières, tout comme la réutilisation des eaux de pluie, ont été prises en compte dans le cahier des charges.

➤ **Comment allez-vous recruter l'exploitant ? Devra-t-il être seul ou un collectif, une association ou un groupement d'acteurs pourront également y concourir ?**

En plus d'avoir des compétences en maraîchage, l'exploitant devra former et accueillir du public. C'est un métier en cours de création et de formation avec un nouveau marché qui s'ouvre. Pour l'instant, les critères semblent porter uniquement sur des compétences, le recrutement resterait alors ouvert à des associations et groupes.

➤ **Le projet a-t-il été construit conjointement avec d'autres acteurs ou bien interviennent-ils progressivement dans la démarche ?**

Un concours de maîtrise d'œuvre sera lancé fin octobre. Des rencontres avec des architectes sont prévues, mais l'implication de différents acteurs se fera progressivement. Le dessin sera la clé de voûte du projet.

La démarche peut paraître « top down » étant donné l'exercice d'expérimentation mais cette dernière a pour objectif de devenir un modèle, notamment avec un modèle de construction dans une logique post-carbone.

➤ **D'où viendra la terre ?**

La terre sera une ressources produites par la ville (déchets verts/compost, lasagnes, buttes, terreau), de même pour les amendements. L'expérimentation permet de connaitre l'efficacité de certains terreaux et substrats localement.

➤ **Quelle surface minimale pour que le modèle économique soit rentable ?**

En milieu rural, on parle généralement d'1,5 à 2 hectares pour être en mesure de rentabiliser son exploitation. Ici, le modèle sera hybride avec différents types de cultures et d'autres activités en parallèle (sensibilisation, formation). Ces activités apporteront une plus-value sur le chiffre d'affaire.

➤ **Le loyer subira-t-il des ajustements financiers ?**

Le bilan financier de la ZAC intègre le surcoût lié à l'exploitation, des coûts de construction plus élevés. En tant que bailleur social, la hausse de loyers doit être maîtrisée. Certains surcoûts seront pris en charge grâce à des subventions.

Ferme urbaine - Pierre-Bénite (69152)



MOA : Ville de Pierre-Bénite

Acteurs : Agence de Lyon de SCE / ERANTHIS / JASP

Surface : 11 600 m²

Etat d'avancement : démarrage du chantier octobre 2020 (et première préparation de sol pour le maraîchage effectuée ce printemps 2020)

❖ Aspects remarquables :

- Initiative de la commune :
 - insertion dans la requalification du quartier
 - exploitant salarié par la commune
 - investissement des pouvoirs publics à toutes les étapes du projet
- Clients et débouchés déjà impliqués dans le projet :
 - intégration dans le quartier
 - pérennité économique
- Viabilité sur le long terme
- Interactions avec les acteurs de l'agriculture rurale et la Chambre de l'Agriculture

❖ Synthèse des échanges :

Un contrat de 35h semble peu compatible avec une activité agricole en haute saison, d'autant plus si l'exploitation doit animer le weekend.

- **Quel est le contrat de l'exploitant ? En quelle qualité est-il recruté ?**
- **Comment s'assurer que la structure aura les compétences exploitation et animation/accueil du public ?**
- **Du point de vue du temps de travail et pour que l'exploitant crée un lien avec les habitants, comment gérer un travail en semaine et une animation le week-end ?**

La fiche de poste a été travaillée avec la Chambre d'Agriculture. Seules 2 réponses ont été reçues. L'exploitation est un agent de la ville (espace vert). Il est intégré au sein des services et des actions de la commune. Cela permettra de bénéficier d'un renfort par l'équipe espace vert lors du pic d'activité. A l'inverse, l'hiver, quand l'activité sera ralentie, l'agent renforcera l'équipe espace vert. En reconversion professionnelle, l'agent a été embauché en tant que contractuel, au 1^{er} grade de la filière technique face à une autre candidature, toutes deux relayées par la Chambre de l'Agriculture.

Le maraîcher recruté est très volontaire et demandeur pour créer du lien social en plus de son activité de maraîcher, l'aspect pédagogique est très important pour lui. Néanmoins son activité première sera le maraîchage et la ville pourra faire appel à son service animation et éducation ou à un prestataire extérieur pour ce volet animation. La ferme n'accueillera pas d'animaux mais s'y dérouleront des formations, ou autres évènements permettant d'initier des publics à différentes techniques de culture.

Les principes de la permaculture, et de la gestion des déchets ont également été valorisés par ce dernier lors de l'entretien.

- **Comment a été pensée la période de surproduction durant la haute saison, lorsque les écoles sont fermées, et la période de sous-production hivernale ?**

En plus de la cantine de l'école, la ferme alimentera également le foyer de personnes âgées, ouvert en continu durant l'été. Ces problématiques n'ont pas encore été pensées dans le détail, ce sera à travailler avec le maraîcher, mais une idée de conserverie est lancée.

- **Quelles sont les garanties que ce modèle fonctionne ?**

Ce modèle s'appuie sur l'expérience du modèle de Mouans-Sartoux, au Sud de la France. 6 hectares y sont cultivés par le service des espaces verts pour alimenter la cantine de l'école. C'est un modèle qui fonctionne très bien, et qui semble moins risqué que de le déléguer à un privé. A Nantes par exemple, l'exploitant a démissionné au bout de 8 mois car aucun modèle économique viable n'avait été trouvé.

La Chambre d'Agriculture prévoit 10 ans pour que la terre soit à nouveau productive. Selon leurs études, 3 ans maximum suffiraient pour réajuster progressivement les amendements.

Plusieurs cultures seront néanmoins possibles, il n'y a pas de restrictions. Des essences anciennement cultivées à Pierre Bénite, telle que la Batavia par exemple, ou le melon, pourraient être à nouveau cultivées.

[Complément participant] : A Décines, les habitants salarient un maraîcher en contrepartie de 6 paniers par an, créant ainsi une AMAP « améliorée » (« Les Pot'iront »).

- **Quelle est la genèse du projet ?**

Au départ, il y avait deux tènements répartis entre un bailleur social (mais déjà entretenu par la ville) et la ville de Pierre Bénite. Le rachat du tènement du bailleur par la ville est en cours. Du fait du PPRT, il n'était pas possible de densifier cette zone.

Enfin, l'idée était de mailler le quartier et de créer un équipement fédérateur pour ce quartier social.

- **Quelle place à l'arboriculture ?**

Un petit verger collectif près de la médiathèque, sur les espaces publics, est déjà prévu dans l'aménagement. La parcelle maraîchère pourrait également accueillir de l'arboriculture : cela sera mis en place avec le maraîcher, sur l'année 2021.

- **Est-ce qu'une mutualisation des outils est envisagée ?**

La solution d'une externalisation des outils est fortement envisagée (même si l'étude comparative est encore en cours aujourd'hui).

Le 8^{ème} Cèdre – Lyon – Etats-Unis (69008)



Maîtrise d’Ouvrage : GrandLyon Habitat

Acteurs : Place au terreau / Le Grand Romanesco

Coût : 3 160 000€

Surface : 1 600 m²

Etat d’avancement : Phase opérationnelle du projet : début des activités en juin 2020 / animations et ateliers avec les habitants et partenaires en cours / installation du centre social en janvier 2021 / inauguration officielle au printemps 2021

❖ Aspects remarquables :

- Demande des locataires d’un réaménagement de qualité : enjeu de désenclavement de l’îlot
- Démarche participative qui aboutit à une mixité d’usages
- Financement par l’opération immobilière :
 - o loyers progressifs
 - o aide à l’installation de maraîchers urbains.
- 3 espaces séparés : production 600 m², espace pédagogique et espace de phytoextraction

❖ Synthèse des échanges :

➤ Pourquoi avoir privilégié un projet aussi diversifié en termes d’usages ?

Le projet a été pensé afin de créer une nouvelle harmonie entre les différents publics (personnes âgées, familles, jeunes, etc.). C’est un projet de territoire où le bailleur social est un point d’entrée essentiel.

Un temps très important a été consacré à l’ingénierie et à la concertation.

➤ Comment assurer une viabilité économique sur une petite surface ?

Pour le bailleur, l’objectif n’est pas orienté uniquement sur une rentabilité économique.

L’enjeu ici n’est pas de produire des légumes, mais de réintroduire de l’activité par cette proposition d’agriculture urbaine dont le bailleur social s’est saisi. Il apparaît comme un outil qui interpelle sur des thématiques abordant les notions de cadre de vie, d’économie circulaire, etc. dans un territoire stigmatisé comme moins préoccupé par l’environnement.

Cela permet également de donner des outils, des informations et de sensibiliser les habitants à ces questions environnementales afin de les sortir de cette exclusion.

➤ **Quelle évolutivité pour la parcelle de phytodépuration ?**

Afin de faire évoluer la parcelle de phytoépuration, différents projets ont été pensés mais aucun n'a encore été défini : micro plateforme de lombricomposte, forêt Miyawaki, plantations de fleurs, etc.

➤ **Quel est le contrat du maraîcher ?**

Une convention gratuite a été établie et le maraîcher a défini son modèle économique. Il dispose d'1 hectare sur lequel il cultive des carottes, de la betterave, des radis, du mesclun, et d'autres végétaux.