



résidence
Les jardins perchés

Un projet innovant d'**Habitat Social** & de **Maraîchage Urbain** à Tours



DOSSIER DE PRESSE

Septembre 2018



- | | | |
|-----|----------------------------|---------|
| 1. | Le Contexte | p 3 |
| 2. | Le Concept | p 4 |
| 3. | La Résidence | p 5 |
| -4. | L'Activité de maraîchage | p 6-7 |
| 5. | Le Lien avec les résidents | p 8 |
| 6. | Les Acteurs du projet | p 9 |
| 7. | Le Calendrier | p 9 |
| 8. | Les Données Financières | p 10 |
| 9. | En images | p 12-14 |



résidence
Les jardins perchés



Au cœur du « Jardin de la France », Tours grandit, se développe et puise dans les racines de son histoire son caractère de Ville où il fait bon vivre !

L'urbanisme et l'aménagement du territoire représentent un défi d'avenir, auquel il nous faut répondre aujourd'hui. Pour cela, notre objectif est de maintenir une qualité de vie en ville, soutenue par une démarche écologique et une capacité à créer le lien social indispensable au vivre-ensemble.

Fleur d'Or en 2014, première Ville verte de France en 2017 : à Tours, nous avons fait du développement durable notre préoccupation majeure ! Situé au nord de la Ville, ce projet de maraîchage urbain, « Les Jardins Perchés », poursuit pleinement cette dynamique et entraîne avec lui de nombreux acteurs. En effet mené par TOURS HABITAT, il fédère à ses côtés l'INRA, la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire et Tours Métropole Val-de-Loire.

A termes, ce seront 76 logements locatifs sociaux qui seront construits, de manière maîtrisée, et où les résidents pourront bénéficier de 2 000m² de surfaces cultivées.

Nous ne pouvons que nous réjouir de ce beau projet qui associe de façon pertinente la nécessaire protection de l'environnement, avec le besoin de logements dans ce secteur de Tours.

Christophe BOUCHET
Maire de Tours





A l'heure où les nations se mettent en marche, approuvent et ratifient l'accord de Paris pour lutter contre le changement climatique, de nombreux acteurs ont d'ores et déjà pris conscience que l'écologie devenait un élément à part entière de leurs projets.

Alors, depuis 2011, les programmes se multiplient en Amérique du Nord, en Asie, en Europe pour développer une agriculture urbaine. En France beaucoup de citoyens rêvent de vivre à la campagne et de nombreux projets ont fleuri pour plus de végétal en ville, souvent à l'initiative de citoyens

et d'associations, sans rechercher une viabilité économique. L'idée de faire venir la campagne à la ville est dans l'air du temps.

Aujourd'hui pour préserver notre environnement et ses habitants en ville, créer du lien, expérimenter d'autres modes de culture en développant une économie durable, **TOURS HABITAT s'est entouré d'une équipe d'experts pour construire une résidence de logements sociaux au sein de laquelle se développera une activité maraîchère professionnelle à Tours...**

Construire une résidence, de 76 logements sociaux et développer une activité maraîchère professionnelle urbaine :

TOURS HABITAT, 1er bailleur social de l'agglomération tourangelles avec plus de 14 000 logements, souhaite expérimenter avec cette opération **le mariage d'une opération de logements au gabarit urbain à la création d'une exploitation maraîchère économiquement viable.**

Objectifs :

1. Maintenir une constructibilité de logements sociaux en rapport avec le prix d'acquisition du foncier
2. Développer une présence végétale forte en ville au travers d'une activité de maraîchage autonome et économiquement viable pour l'exploitant maraîcher
3. Viser la simplicité pour limiter les investissements de départ et ainsi donner un caractère reproductible à cette expérimentation
4. Conserver la réversibilité du projet



©Benoît RAJAU



Les Jardins Perchés : un modèle unique et reproductible



Première initiative économiquement viable ayant pour ambition de réintégrer de petites exploitations agricoles en milieu urbain.

A l'heure où l'on réinvente les modèles économiques, nous avons imaginé une solution alternative. Des serres sur le toit d'un immeuble d'habitat social et un jardin en pied d'immeuble exploité par un maraîcher professionnel intégrant le modèle de microferme.

Au delà du lien social et des gestes «éco-vertueux» que l'on peut facilement imaginer avec les futurs habitants, notre ambition est d'offrir une activité professionnelle agricole en milieu urbain. C'est également l'opportunité de redonner une place au végétal consommable en ville.

L'enjeu essentiel du projet est sa reproductibilité. Nous avons imaginé un projet économiquement viable dans l'ambition de le transmettre et de permettre de le déployer dans d'autres villes ou agglomérations.

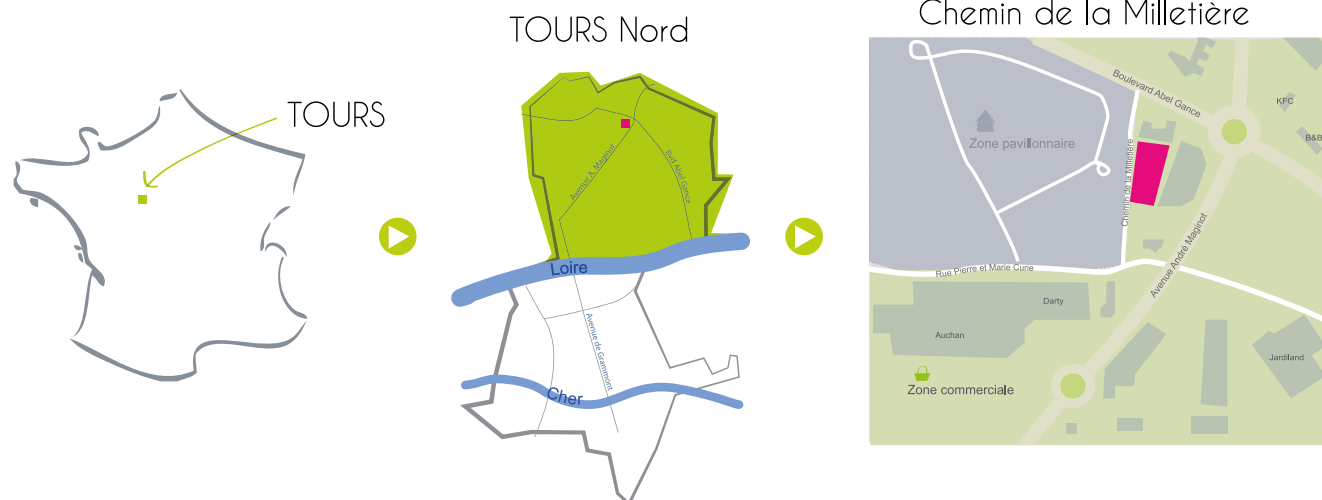
Les Jardins Perchés sont un prototype «libre de droit». Ils ont pour objectif d'offrir un nouveau modèle d'habitat et d'économie en mettant à l'honneur le végétal en ville. Projet qui ne demande qu'à être essaimé pour vivre ensemble dans un environnement désirable, social et nourricier.



Alexandra Schalk-Petitot

Adjointe au logement
et aux affaires sociales
Vice-Présidente de TOURS HABITAT





Un projet innovant d'agriculture urbaine, un lieu de vie avant tout

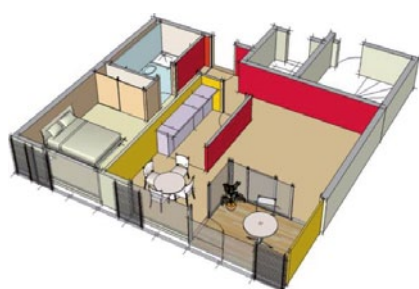
Des logements de qualité, économiques, esthétiques et agréables à vivre :

La résidence sera constituée de 3 bâtiments reliés par des passerelles aériennes. Tous les logements bénéficieront d'un espace extérieur (loggia) pour profiter de l'ensoleillement, et d'une place de parking. Les 76 logements seront répartis de la manière suivante : 3 Types 1 bis, 34 Types 2, 17 Types 3, 15 Types 4 et 7 Types 5.

Une conception du bâtiment étudiée pour limiter les charges des futurs locataires :

- Un bâtiment basse consommation labellisé Effinergie (RT 2012 -20%) et certifié BEE+, limitant ainsi les consommations d'énergie.
- Des espaces verts cultivés ou entretenus par le maraîcher, réduisant les frais d'entretien des espaces extérieurs.

En chiffres



- **76 logements** (T1bis au T5)
- **4 712,20 m² de surfaces habitables**
- **RDC + 3 étages + des serres en toiture**
- **1 place de parking par logement** (sous-sol + aérien)
- **Locaux pour les vélos**



©SCAPHOIDE3D

Objectif : Développer une activité maraîchère professionnelle urbaine économiquement viable :

Un projet qui a germé grâce à l'expérience réussie de la ferme permaculturelle du Bec Hellouin. Le suivi scientifique par l'INRA, d'une portion de 1000 m² a conclu à une productivité compatible avec un revenu maraîcher.

Si l'organisation de l'espace de cette ferme ne peut être reproduit, *les principes de faible mécanisation, de circuits courts de commercialisation et de diversification des cultures* semblent tout à fait transposables.

En chiffres

- > 1200 m² de surfaces cultivées au sol
- > 996 m² de surfaces cultivées en toiture :
 - 776 m² sous serres
 - 220 m² hors serres
- > 170 m² de locaux techniques

L'orientation du projet architectural selon les impératifs techniques de culture :

2 cabinets d'architecture ont travaillé sur le projet : Ateliers AFA et Atelier d'architectures Pierre Bourlois

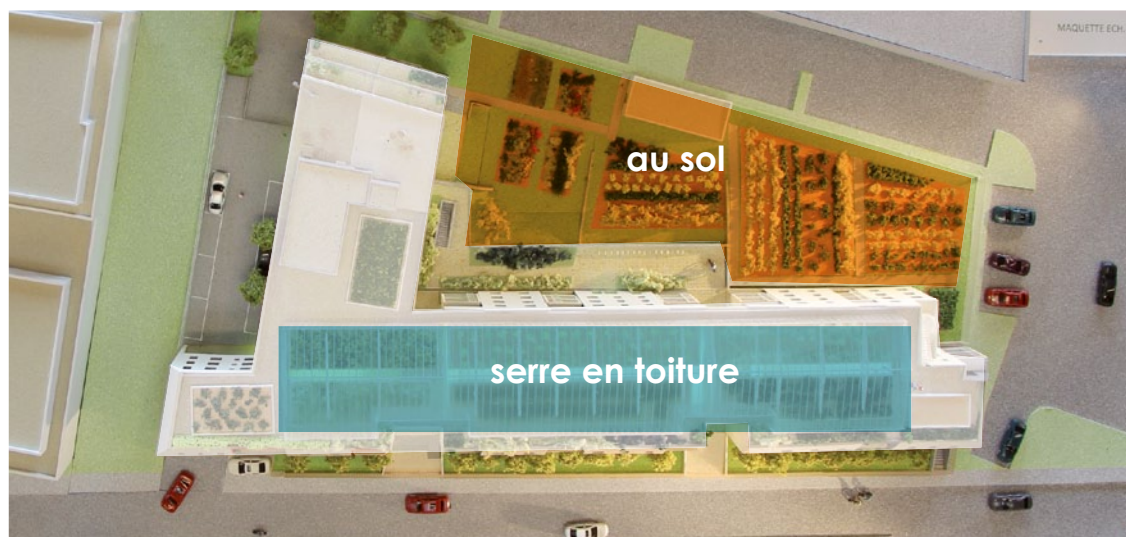
Pour mener à bien ce projet innovant et nécessitant des compétences techniques très diversifiées, TOURS HABITAT s'est entouré d'experts.

L'objectif : optimiser les espaces de maraîchage

De nombreux critères (*l'ensoleillement, l'emprise au sol, l'irrigation, la gestion des flux, la maîtrise des coûts...*) ont ainsi orienté le projet architectural de la résidence.

Une étude de faisabilité de l'exploitation :

Pour développer une activité maraîchère économiquement viable, l'étude basée sur la productivité des espaces cultivables, oriente l'exploitant vers le développement d'activités annexes complétant ainsi les revenus issus de la seule culture des terres. Le projet tient compte de cet impératif.



Une exploitation clé en main

> **Des investissements de départ portés par TOURS HABITAT** : installations des serres, substrat, forage pour l'eau d'arrosage, locaux techniques...

> Un maraîcher indépendant et professionnel

Le maraîcher sera autonome dans la gestion de l'exploitation, la vente de sa production et la recherche de canaux de commercialisation (vente aux particuliers, restaurants, primeurs...).

Un commodat* ou prêt à usage sera signé entre TOURS HABITAT et le candidat : mise à disposition des espaces en échange de l'exploitation de l'entretien et de la maintenance.

> Un outil polyvalent à développer !

Opportunité du projet : Créer un nouveau métier composite axé sur la culture maraîchère et tirer partie de la localisation citadine au travers **du développement d'activités complémentaires** : formations et activités pédagogiques autour de la culture et de l'utilisation des produits cultivés, apiculture, vente directe aux particuliers...

Selon l'étude menée par «Fermes d'Avenir», la production en toiture sous serres, au sol et le développement d'activités annexes permettraient de dégager un salaire d'environ 1 000€/ mois au lancement et jusqu'à 2 000€/mois à terme.

> Un partenariat entre le maraîcher, TOURS HABITAT et les architectes pour la conception du projet final.

La recherche du maraîcher est intervenue dès le dépôt du permis de construire (Novembre 2016) afin de l'intégrer rapidement aux réflexions du projet.



*commodat : Egalement appelé prêt à usage, le commodat est un contrat en vertu duquel une chose est prêtée gratuitement à une personne qui s'engage à la restituer.

Un maraîcher retenu

Le projet «J'habite mon Jardins» de l'agrocampus TOURS - FONDETTES a été retenu par le jury le 18 septembre 2018.



Tours-Fondettes
agrocampus

Lycée CFA CFPPA Exploitations

Le concept «J'habite mon jardin» propose d'associer à la production de végétaux au sol et en toiture :

> **des animations grand public**, et intégrer le site dans le concept des fermes pédagogiques de l'agrocampus

> **de la formation** en développant des formations techniques pour les futurs maraîchers urbains mais également pour les élus des villes et intercommunalités qui souhaiteraient développer des projets de ce type,

> **de la recherche et du développement**,

> **La création d'une association de riverains** pour mettre en valeur les liens sociaux et faciliter les échanges



En plus de répondre au besoin premier de se loger, la résidence «Les Jardins Perchés» pourra offrir à ses résidents la possibilité de se reconnecter au végétal et à l'agriculture : des conditions d'accès privilégiées à une production saine et locale, et au-delà, la possibilité de participer à des activités développées autour d'un maraîcher souhaitant partager et transmettre sa passion.

Renouer un contact entre l'urbain et la culture maraîchère, tout en créant du lien social au sein de la résidence



TOURS HABITAT souhaite que le projet de maraîchage en site urbain sur l'opération Les Jardins Perchés soit le point de rencontres d'un ensemble d'acteurs afin de faire émerger des initiatives locales en faveur de la connexion des habitants avec la nature.



Des choses simples, créatrices de lien social, sont envisagées dans le projet de l'agrocampus TOURS-FONDETTES et pourront être mises en place dans la résidence: compostage, cueillette, ateliers...

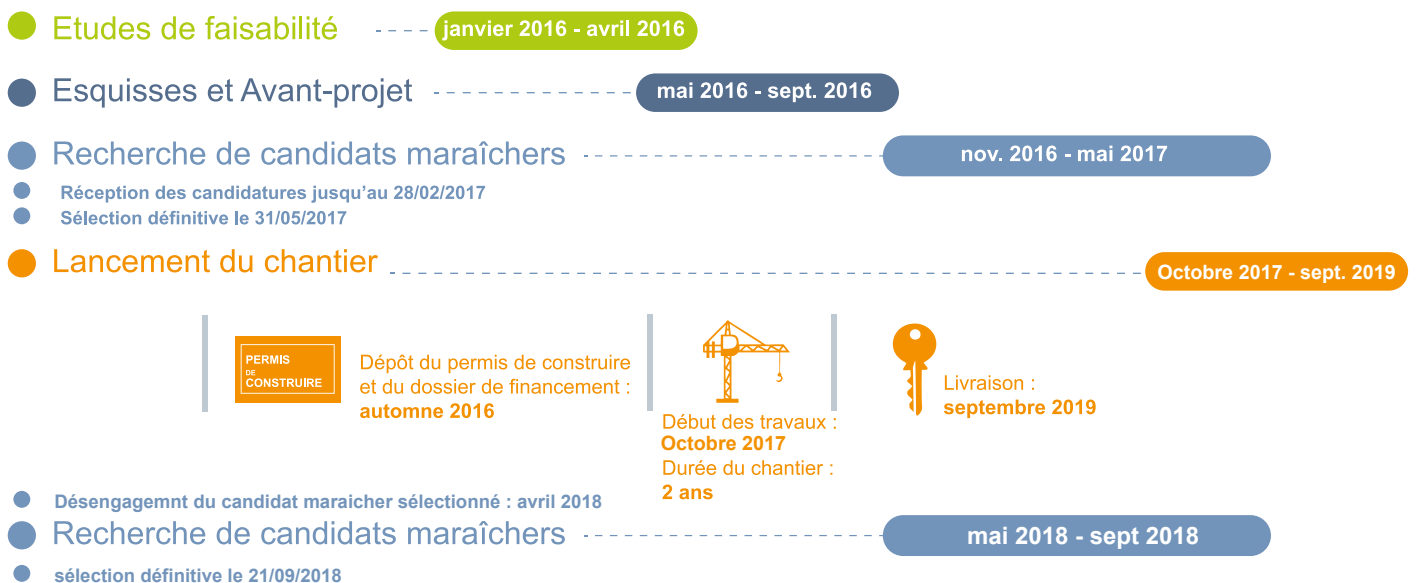
TOURS HABITAT a formé un **groupe de travail d'experts** composé de la Direction du Développement Durable de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, de la Chambre d'agriculture 37, du lycée agricole de Fondettes et de l'Agence d'Urbanisme.

L'INRA, au travers des laboratoires de recherche d'AgroParis-Tech, s'est également manifesté spontanément afin de suivre le projet, dont la démarche, intervenant en amont de la conception de l'opération, leur apparaît « **novatrice et prometteuse** » : **le professeur François Léger, expert national en la matière, a ainsi rejoint ce groupe.**

Enfin, le maraîchage en site urbain nécessitant des compétences spécifiques afin de donner naissance à une exploitation économiquement viable et vectrice de lien social, **TOURS HABITAT a retenu l'association « Fermes d'Avenir » (exploitation maraîchère de la Bourdaisière) en tant qu'Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO) dédié au développement de l'activité de maraîchage.** Elle accompagne les architectes (AFA Ateliers & Pierre Bourlois) dans le processus de conception, et caractérise les dispositions favorables à l'aboutissement du projet.



Le Calendrier



«  S'engager dans un projet comme «les Jardins Perchés» soulève au moins deux questions que l'on doit se poser en toute responsabilité.

A quel coût ?

Trop souvent, le monde HLM a porté l'innovation au détriment des aspects économiques. Ce n'est pas le cas ici.

A l'investissement : l'idée de ce projet est de faire en sorte que le surcoût associé soit acceptable. Les Jardins Perchés sont situés dans la moyenne de nos coûts de production habituels.

Au fonctionnement : nos locataires verront logiquement leurs charges diminuer puisque les espaces verts seront entretenus de fait par l'exploitant.

Que faire en cas d'échec ?

Notre métier est de bâtir et gérer des logements locatifs sociaux. L'échec éventuel du maraîchage a été considéré comme une possibilité ne devant pas venir empêcher le fonctionnement de la résidence. Nous avons donc pris le parti d'une conception architecturale simple, distinguant parfaitement les fonctions (maraîchage et logements), afin que cette installation soit réversible (démontage ...) ou convertible (atelier d'artiste ? Restauration en terrasse ?...).



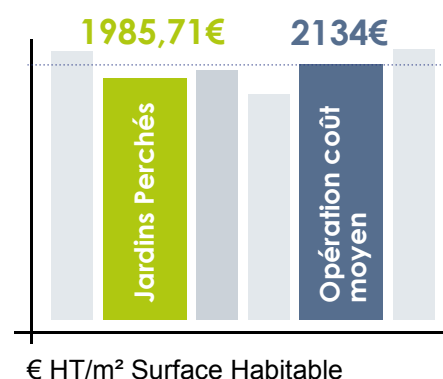
> Grégoire Simon

Directeur Général
de TOURS HABITAT

En chiffres

- > 76 logements
- > 4 712,20 m² de surfaces habitables
- > 6 062 m² de surfaces de plancher
- > 6,66 M€ HT de travaux hors VRD
(Voirie et Réseau Divers)
- > 9,357 M€ toutes dépenses
confondues (foncier et honoraires)

Comparaison des coûts
d'opérations produites par
TOURS HABITAT depuis 2009



Maîtriser les coûts d'une opération de construction «reproductible»

Il s'agit pour ce projet de conserver les impératifs traditionnels d'une opération de construction classique afin d'en assurer la reproductibilité :

> Ne pas grever le potentiel de constructibilité d'un site pour y développer des cultures : cela serait contraire à la mission principale d'un bailleur social et nuirait à l'intensification de la ville, indispensable à la lutte contre l'étalement urbain.

> Maîtriser les coûts de l'opération, en investissement mais également en terme de charges locatives: un espace vert cultivé et productif ne génère pas de charges pour les locataires en place.

Financement classique de logements sociaux

> EMPRUNTS

Auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

> FONDS PROPRES

> SUBVENTIONS ou PRÊTS PUBLICS : l'État / Collectivités locales / Action Logement

Pour les «Jardins Perchés», 2 subventions supplémentaires ont été accordées pour accompagner la démarche innovante :

> Subvention exceptionnelle de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (75 000€)

> FSI : Fonds de soutien à l'innovation administré par la Fédération des Offices de l'Habitat visant à prendre en charge une partie de la mission d'assistant maître d'ouvrage sur le maraîchage (11 000€).



©SCAPHOIDE3D



©SCAPHOIDE3D





OPH de Tours Métropole Val de Loire

www.tours-habitat.fr
www.les-jardins-perches.fr



CONTACT :
Service Communication
julie.baratin@tours-habitat.fr
02 47 60 13 09