



**résidence**  
Les jardins perchés

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



## DOSSIER DE PRESSE

*Septembre 2017*





	Préambule	p 3
1.	Le Contexte	p 4
2.	Le Concept	p 5
3.	La Résidence	p 6
-4.	L'Activité de maraîchage	
	- Le concept	p 7
	- Le projet de MACADAM FARM	p 8
5.	Le Lien avec les résidents	p 9
6.	Les Acteurs du projet	p 10
7.	Le Calendrier	p 10
8.	Les Données Financières	p 11
9.	En images	p 12








*Madame, Monsieur,*

*Il y a quelques mois se déroulaient à Tours les 5èmes rencontres franco-japonaise de coopération décentralisée sur le thème général de l'innovation. Un des trois aspects principaux traitait de l'urbanisme, ou comment donner à la ville une qualité de vie, soutenue par une démarche écologique et une capacité à créer le lien social nécessaire au mieux vivre ensemble.*

 **Le projet de maraîchage urbain appelé «les Jardins Perchés» mené par TOUR(S)HABITAT en partenariat notamment avec l'INRA, la chambre d'agriculture d'Indre et Loire, la direction du développement durable de Tour(s) Plus et toute une équipe d'experts se situe totalement dans cette dynamique.**

*Notre Ville a fait du développement des espaces verts une de ses priorités, comme en témoigne l'obtention de la Fleur d'Or en 2014. Grâce à ce projet, Tours franchit un pas supplémentaire et s'inscrit désormais dans une perspective de développement d'habitat quasiment unique au monde à cette échelle, à la pointe de la recherche agronomique et du développement du lien social. Car il s'agit bien non seulement de créer les conditions de fonctionnement viables d'une micro-exploitation maraîchère centrée sur une agriculture respectueuse de l'environnement, mais également de donner aux résidents des 76 logements locatifs sociaux qui bénéficieront des 2000 m<sup>2</sup> de surfaces cultivées, la possibilité de participer à cette activité. Elle créera ainsi une sorte de point de rencontre, essentiel à une meilleure connaissance d'autrui.*

*En tant que Maire de Tours, dont l'expansion urbaine maîtrisée et fondée sur une vraie politique de développement durable, constitue une préoccupation majeure de mon mandat, je me réjouis de cette initiative. Je ne doute pas que les «Jardins Perchés» deviendront un pôle d'attraction pour tous les visiteurs intéressés par ces problématiques et, surtout, un exemple à suivre dans les futures constructions de logements dans l'agglomération tourangelle. En tout état de cause, j'ai hâte de pouvoir goûter les produits qui seront issus de ces jardins. J'encouragerai et je soutiendrai également les porteurs de tels projets.*

*Je remercie tous les acteurs de cette initiative brillante et séduisante et je leur souhaite plein succès dans le développement de cet espace de culture dans tous les sens du terme.*

**Serge Babary**  
**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, **TOUR(S)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 :

TOUR(S)HABITAT, 1er bailleur social de l'agglomération tourangelle 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.*

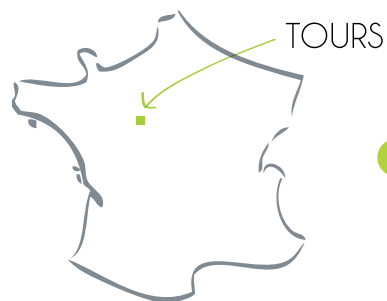
*Les Jardins Perchés sont un prototype «libre de droit». Ils ont pour objectif d'offrir un nouveau modèle d'habitat et d'économie en mettant à l'honneur le végétal en ville. Projet qui ne demande qu'à être essaimé pour vivre ensemble dans un environnement désirable, social et nourricier.*



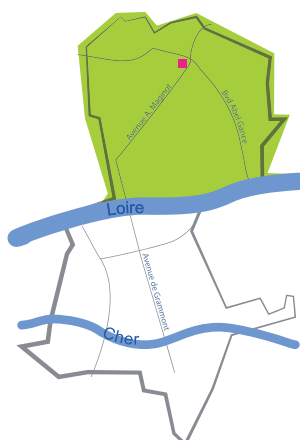
> Alexandra Schalk-Petitot

Adjointe au logement  
et aux affaires sociales  
Vice-Présidente de TOUR(S)HABITAT





## TOURS Nord



## Chemin de la Milletière



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

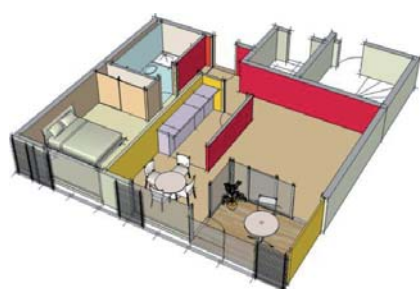
Des logements de qualité, économiques, esthétiques et agréables à vivre :

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 étudié 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 m<sup>2</sup> de surfaces habitables
- RDC + 3 étages + des serres en toiture
- 1 place de parking par logement (sous-sol + aérien)
- Locaux pour les vélos



## 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 m<sup>2</sup> 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.

## L'étude du projet :

Pour mener à bien ce projet innovant et nécessitant des compétences techniques très diversifiées, TOUR(S) 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.

## En chiffres

- > 1200 m<sup>2</sup> de surfaces cultivées au sol
- > 996 m<sup>2</sup> de surfaces cultivées en toiture :
  - 776 m<sup>2</sup> sous serres
  - 220 m<sup>2</sup> hors serres
- > 170 m<sup>2</sup> de locaux techniques



## Une exploitation clé en main

> **Des investissements de départ portés par TOUR(S)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 TOUR(S) 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, TOUR(S) 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.

## L'association avec MACADAM FARM

### CANDIDAT RETENU POUR L'EXPLOITATION MARAÎCHÈRE

Le projet de MACADAM FARM a été retenu en mai dernier pour être développé sur la résidence des Jardins perchés.



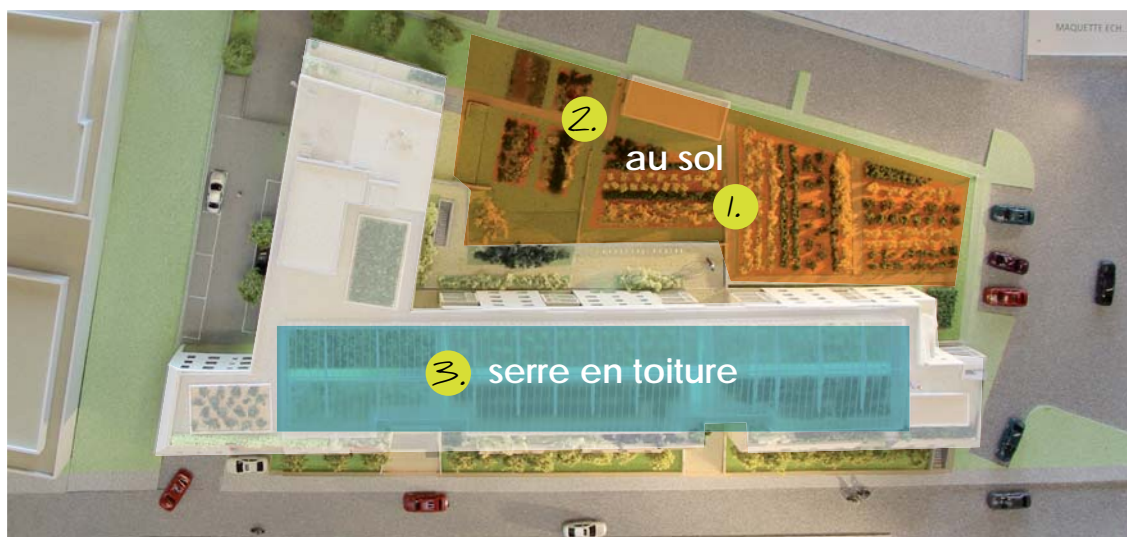
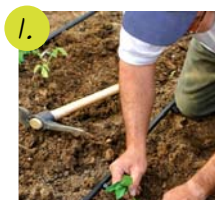
Cette entreprise, spécialisée dans le développement des espaces urbains non utilisés

en ferme urbaine, a proposé un projet permettant aux Jardins Perchés d'être à la fois plus ambitieux et de nouer des liens plus forts avec les habitants de la résidence.

### UN PROJET POLY CULTURES

Macadam Farm propose d'associer :

1. Une culture maraîchère certifiée « biologique » au sol ;
2. Une culture de champignons certifiée « biologique » abritée dans 4 conteneurs maritimes (au sol) ;
3. Une culture maraîchère aquaponique<sup>1</sup> en toiture et sous la serre (sans intrants chimiques, elle ne pourra être certifiée « biologique » car la toiture est, par définition, « hors sol » ce qui est interdit dans le cahier des charges de la culture biologique).



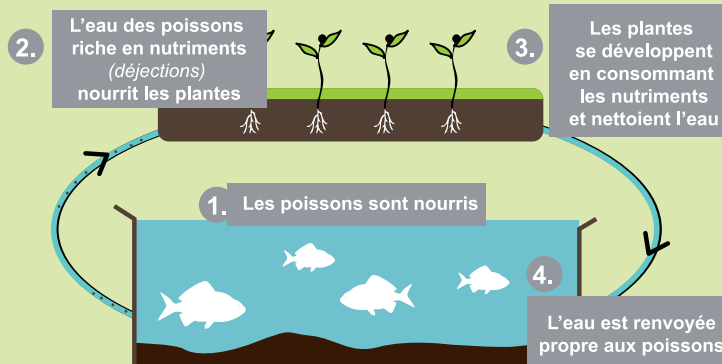
### L'aquaponie

### un écosystème équilibré

**1**L'aquaponie est la culture de poissons et de plantes ensemble dans un écosystème construit en circuit fermé, en utilisant des cycles bactériens naturels pour transformer les déchets des poissons en nutriments pour les plantes.

C'est une façon écologique et naturelle de produire de la nourriture qui réunit à la fois les meilleures qualités de l'aquaculture et de l'hydroponie, sans avoir besoin de rejeter d'eau, de la filtrer ou d'utiliser des fertilisants chimiques."

Aquaponic Gardening Community, Novembre 2010





*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

## LE PROJET DE MACADAM FARM AVEC LES HABITANTS



**Un projet plus inclusif envers les locataires** par :

> La création d'un **espace cultivable au sol** par les locataires volontaires, avec les bons conseils du maraîcher ;



> La création d'un **verger partagé** et d'un « **jardin de simples** » **librement accessibles** ;



> L'installation d'un **démonstrateur aquaponique**, véritable support pédagogique ;

> L'expérimentation du **compostage collectif**.

TOUR(S)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, TOUR(S)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.



## A propos de MACADAM FARM :



**Entreprise développant des exploitations agricoles sur des territoires urbains inexploités.**

De nombreux projets sont en cours avec des collectivités ou professionnels : Roubaix, Boulogne sur Mer... pour transformer des espaces urbains en productions maraîchères 0 pesticide.

Grâce à la culture en aquaponie et ses innovations techniques, MACADAM FARM peut s'implanter sur toutes surfaces urbaines, elle participe à la relocalisation d'une production maraîchère

complémentaire à l'agriculture locale, tout en favorisant un mode de culture responsable (90% d'économie d'eau).

En produisant au plus près des consommateurs, MACADAM FARM garantit fraîcheur et qualités nutritives.

MACADAM FARM propose une production conjointe de champignons qui lui permet de garantir des emplois durables, tout en répondant à un besoin fondamental... nourrir. MACADAM FARM intègre l'économie Sociale et solidaire avec notamment des projets économiques au service de l'utilité sociale.

## Le Calendrier



Dépôt du permis de construire et du dossier de financement : **automne 2016**




Début des travaux : **Octobre 2017**  
Durée du chantier : **2 ans**



Livraison : **septembre 2019**

## En chiffres

- > 76 logements
- > 4 712,20 m<sup>2</sup> de surfaces habitables
- > 6 062 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher
- > 6,7 M€ HT de travaux hors VRD  
(Voirie et Réseau Divers)  
dont :
  - > 6.2 millions pour les logements
  - > 0.5 million pour l'activité maraîchère
- > 9,421 M€ toutes dépenses confondues (foncier et honoraires)

«  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 ?

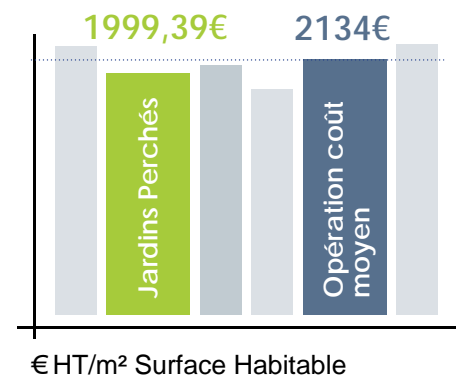
Notre métier est de bâtir et gérer des logements locatifs sociaux. L'échec éventuel du maraîchage a été considéré comme une possibilité ne devant pas venir empêcher le fonctionnement de la résidence. Nous avons donc pris le parti d'une conception architecturale simple, distinguant parfaitement les fonctions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



> Grégoire Simon

Directeur Général  
de TOUR(S)HABITAT

## Comparaison des coûts d'opérations produites par TOUR(S)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





[www.tours-habitat.fr](http://www.tours-habitat.fr)  
[www.les-jardins-perches.fr](http://www.les-jardins-perches.fr)



**CONTACT :**  
**Service Communication**  
[julie.baratin@tours-habitat.fr](mailto:julie.baratin@tours-habitat.fr)  
**02 47 60 13 09**