

# Quel dispositif d'action publique pour développer l'agriculture urbaine dans les copropriétés ?

Marine Renaudin

► **To cite this version:**

Marine Renaudin. Quel dispositif d'action publique pour développer l'agriculture urbaine dans les copropriétés? : Vers un continuum, de la végétalisation à l'agriculture urbaine. 2017. hal-01883782

**HAL Id: hal-01883782**

**<https://hal-enpc.archives-ouvertes.fr/hal-01883782>**

Submitted on 28 Sep 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



# Quel dispositif d'action publique pour développer l'agriculture urbaine dans les copropriétés ?

## Vers un continuum, de la végétalisation à l'agriculture urbaine

Rapport de mission professionnelle pour le master PAPDD, année universitaire 2016-2017.  
Pour le compte de la Direction des Espaces Verts et de l'Environnement à la Mairie de Paris.

Marine RENAUDIN, Ingénieure des Ponts, des Eaux et des Forêts

Encadré par Vincent SPENLEHAUER (école des Ponts ParisTech)

**L'objectif d'atteindre 100 hectares de végétalisation du bâti dont 33 hectares d'agriculture urbaine d'ici 2020, amène la Ville de Paris à s'intéresser aux copropriétés qui représentent un gisement important de foncier. Mais le fonctionnement des copropriétés peu propice à l'innovation, doit être appréhendé en vue de concevoir des outils de politique publique incitatifs et adaptés.**



**Un travail de terrain avec une vingtaine de copropriétés inspiré du concept de « *policy design* » et les enseignements de la transition énergétique dans les copropriétés, ont permis de fixer des jalons de connaissance pour concevoir une politique pionnière pour le développement de l'agriculture urbaine et la végétalisation dans les copropriétés.**

« *L'agriculture urbaine n'est pas un phénomène de mode elle se développe partout dans le monde* » (Aubry 2011). Alors que dans les villes des pays du sud la sécurité alimentaire et nutritionnelle est la principale fonction de cette agriculture, pour les pays développés, c'est davantage la recherche d'une reconnexion du système alimentaire avec la production et l'envie de participer à la

végétalisation de zones denses et minérales qui en sont les moteurs.

Pour atteindre son objectif audacieux d'agriculture urbaine et de végétalisation sur bâti, la Ville de Paris recherche des partenaires, et les copropriétés, « grands propriétaires » de foncier, pourraient peut-être devenir de réels acteurs pour une ville plus verte.

## L'agriculture urbaine à Paris, pourquoi et pour quels services ?

Capitale la plus dense d'Europe, Paris cherche à faire une part belle à la nature dans un contexte où l'espace disponible au sol est quasi inexistant.

Ainsi une nouvelle forme de nature en ville est recherchée, et les toitures d'immeuble deviennent des cibles évidentes de la politique de végétalisation.

Par ailleurs, l'envie des parisiens de jardiner, de se rencontrer autour d'un espace vert est une tendance de fond. Alors que Paris ne comptait qu'une vingtaine de jardins partagés en 2006 aujourd'hui c'est plus de 120 jardins qui existent. L'agriculture urbaine suscite un réel engouement chez les citadins. Au-delà de la vocation alimentaire, qui restera forcément limitée à Paris, les bénéfices de l'agriculture urbaine sont multiples : réduction des îlots de chaleur urbains, isolation thermique, biodiversité, abatement des eaux de pluie. Mais

c'est aussi un nouveau secteur économique, source d'emploi, de circuits de distribution innovants et locaux, et aussi des nouveaux paysages urbains.

En guise d'outils de sa politique de végétalisation du bâti parisien, la Ville a entrepris la végétalisation sur ses propres bâtiments, recherchant ainsi un effet « tache d'huile », et a organisé un appel à projets « Parisculteurs » qui facilite l'installation de projets d'agriculture urbaine sur du bâti privé ou public. Les copropriétés absentes de cet appel à projets, et non visées par les actions de végétalisation, sont un angle mort de la politique municipale de végétalisation.

## Les copropriétés parisiennes, des cibles pertinentes ?

Les copropriétés possèdent une grande partie du foncier parisien. Dans son étude sur le potentiel de végétalisation des toits parisiens, l'APUR<sup>1</sup> a recensé 80 hectares des toitures à haut potentiel de végétalisation, dont 26% appartiennent à des copropriétés. D'un point de vue quantitatif donc les copropriétés sont des cibles pertinentes.

Mais le processus de vote dans les copropriétés est souvent lent et fastidieux. Les règles de majorité apparaissent souvent comme de réels freins à la prise de décision, et le rythme annuel des assemblées générales, seul organe souverain, est facteur de lenteur. En effet, créée en 1965 lors de la construction de grands ensembles immobiliers, la copropriété avait pour objectif la gestion des parties communes et la conservation d'un patrimoine commun, et non l'innovation. Elles n'ont pas été conçues pour amorcer des changements ou innover.

Les intérêts individuels des propriétaires s'expriment par des stratégies divergentes face au vote. Comme le dit Michel Crozier, « pour vaincre les résistances, pas d'autres solutions que de faire participer les individus à l'élaboration d'un changement ». **Ainsi pour travailler avec les copropriétés, l'enjeu de l'action publique sera de savoir susciter et accompagner un processus collectif et**

**participatif favorable à la végétalisation ou l'agriculture urbaine dans le respect des stratégies individuelles.**

Compte tenu du caractère totalement pionnier d'une politique pour la végétalisation ou l'agriculture urbaine dans les copropriétés, les enseignements tirés des expériences d'autre politique ont permis de comprendre le processus de prise de décision des copropriétés.



Exemple de projet AU en résidence



<sup>1</sup> Atelier Parisien d'Urbanisme

## Ce que nous apprend l'expérience de la transition énergétique sur le fonctionnement des copropriétés

Depuis la loi de transition énergétique, les copropriétés deviennent des organisations clés du territoire, et des cibles des politiques publiques. L'expérience des travaux de rénovation énergétiques révèlent que les acteurs moteurs pour amorcer un processus de changement dans une copropriété sont des « propriétaires leaders », entourés d'une équipe projet, plus ou moins liée aux membres du conseil syndical. Il s'agit donc de bénévoles qui peuvent avoir des compétences spécifiques à faire valoir au sein de l'organisation. Le syndic, gestionnaire généraliste, n'est pas moteur de ce changement, mais peut l'accompagner.

Au-delà des règles de majorité, jugées comme des freins à la prise de décision, le montage de

projet en amont du vote est décisif. La recherche de devis, le montage financier, mais aussi et surtout la communication informelle autour du projet seront déterminants pour une issue positive du vote. Enfin une préparation tactique de l'assemblée générale comme par exemple s'assurer que les opposants au projet ne récupèrent pas tous les pouvoirs des absents, sera également primordiale.

Mais les travaux de végétalisation ou d'agriculture urbaine n'engendrent pas les mêmes coûts pour les copropriétaires ni les mêmes avantages. Comment peuvent réagir les copropriétaires face à des projets de végétalisation ou d'agriculture urbaine ?

### Les travaux avec le « groupe test » de copropriétés : Un accompagnement nécessaire et une issue incertaine

Trois conditions préalables sont nécessaires à l'adoption d'un projet de végétalisation ou d'agriculture dans les copropriétés : un bâtiment adéquat (toit plat, portance), une organisation fonctionnelle de la copropriété, et une ambition partagée pour améliorer le cadre de vie. Sur la base de ces critères, 36 copropriétés ont été contactées, 15 ont répondu favorablement pour poursuivre leur réflexion sur la faisabilité d'installer un projet d'agriculture urbaine dans leur copropriété, et 2 copropriétés participeront à l'appel à projets « Parisculteurs ». Trois principales raisons expliquent cette « *perte en ligne* » : les critères<sup>2</sup> de bâtiments fixés par « Parisculteurs », le manque de temps et le manque d'ambition des membres du conseil syndical.

Mais au-delà de la participation à l'appel à projets, les enseignements de ce travail de terrain sont riches :

- La végétalisation est davantage prisée que l'agriculture urbaine qui reste un concept encore

futuriste pour beaucoup ;

- Le besoin d'avoir une approche multi-solution allant de la végétalisation, aux projets participatifs de jardinage jusqu'à la mise à disposition de foncier à des entrepreneurs de l'agriculture urbaine ;

- Les limites de l'outil « Parisculteurs » pour les copropriétés ;

- Les temps assez long de la mise à l'agenda et de la concertation, facteurs incontournables à l'adhésion collective ;

- Les copropriétés engagées vers la transition énergétique peuvent être des bonnes cibles de la politique de végétalisation ;

- L'accompagnement est nécessaire, mais il faut travailler avec des copropriétés « murs », c'est-à-dire qui ont déjà constitué un groupe projet leader.

De façon générale, les copropriétés ne souhaitent pas dépenser (beaucoup) d'argent pour un projet de végétalisation. Les résistances

<sup>2</sup> Superficie du bâti supérieure à 400m

peuvent venir des habitants du rez-de-chaussée pour les projets en bas d'immeuble, la peur de l'intrusion dans l'espace privé, et la détérioration paysagère. Les envies sont variées,

mais on retrouve souvent l'envie de créer du lien, de jardiner tout en améliorant la vue depuis les habitations.

## Vers un dispositif d'action publique dédié à la végétalisation et l'agriculture urbaines dans les copropriétés ... Une première parisienne ? !

Les résultats des travaux de terrain et de recherche conduisent à fixer quelques principes préalables à l'élaboration d'un dispositif adapté aux copropriétés :

- Partir des besoins des copropriétés dans une logique de décloisonnement des services ;
- Développer de nouveaux outils au-delà de « Parisculteurs » ;
- Proposer un « continuum » de solutions allant de la végétalisation à l'agriculture urbaine ;
- Proposer des solutions incrémentales et réversibles pour faciliter l'adhésion collective ;
- Renforcer les cohérences des actions municipales pour optimiser les services écosystémiques de la végétalisation ;
- Travailler avec des acteurs en contact direct avec les copropriétés.

### Quoi ?

- Un **Concours « Cultivons Notre Copro »** pour attirer

Le concours permet de cibler des copropriétés « mures » et optimiser ainsi l'efficacité de l'action publique, de maîtriser le budget alloué et de susciter une incitation positive autour de la végétalisation dans les copropriétés. Les lauréats au concours bénéficieraient de :

- Un accompagnement sur mesure par un **« conseiller végétalisation / agriculture urbaine »**
- L'accès à des **« prêt à penser »** de projets réalisés pour aider à se projeter
- L'accès à un **réseau de professionnels** référencés par la Ville

- Un **appui financier** pour faciliter les travaux le diagnostic de structure et les travaux de préparation des sites.

Par ailleurs des actions de **communications** menées avec les acteurs de l'immobilier permettront de sensibiliser les copropriétés. Enfin dans l'idée de favoriser les synergies entre travaux de rénovation énergétique et végétalisation, le cahier des charges de l'audit global<sup>3</sup> pourrait intégrer un volet spécifique pour que soit expertiser la faisabilité de végétaliser ou d'installer de l'agriculture urbaine.

### Comment ?

La mise en place d'un **guichet unique** pour toutes les actions municipales destinées à rendre les copropriétés plus durables, faciliterait l'accès à l'information pour les copropriétés et assurerait une lisibilité plus grande de ces politiques municipales (rénovation énergétique, compost, végétalisation/AU, arbre ...). **L'Agence Parisienne du Climat** (APC) et son site **Coach Copro** pourraient jouer ce rôle.

### Combien ?

Les postes de dépenses d'un tel dispositif seraient : la formation de conseillers végétalisation et agriculture urbaine, le financement d'un ou deux conseillers, et les subventions aux copropriétés pour les travaux de préparation des sites, ainsi que les postes supports de communication, développement information et gestion de projet.

<sup>3</sup> Audit Global : rénovation architecturale et énergétique (Agence Parisienne du Climat),

déclinaison du Diagnostic technique global de la loi ALUR

## Conclusion

La Ville de Paris est la première ville à s'intéresser aux copropriétés comme cible de sa politique de végétalisation. Même si le fonctionnement des copropriétés est lent et l'issue incertaine, il est clair qu'en l'absence d'accompagnement spécifique des copropriétés, la végétalisation ou l'agriculture urbaine n'arriveront pas sur ces immeubles.

Le temps de la prise de décision des copropriétés n'est pas le même que celui du mandat politique, mais au-delà d'une contribution comptable à l'objectif des 33 hectares d'agriculture urbaine, une politique de végétalisation et d'agriculture urbaine dédiée aux copropriétés permettra de partager avec beaucoup de parisiens les clés d'un habitat plus durable et plus vert.

## Bibliographie

BRISEPIERRE G (2014) « Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique », Flux n°96

LAGNEAU A, BARRA M (2014), « Agriculture urbaine, vers une réconciliation ville nature », Natureparif

AUBRY C (2011), « Cultiver les milieux habités : quelle agronomie en zone urbaine ? »

HOWLETT M (2010), « Evidence for Policy Design », Harvard University