

Maisons & Cités  
Siège social :  
167, rue des Foulons | CS60049  
59501 Douai Cedex

# **APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT**

Mise à disposition de foncier/terrains  
pour le développement de projets d'agriculture urbaine

Règlement

Juillet 2021



## **1. Contexte et principes directeurs de l'AMI | 3**

1.1 Présentation de l'opération | 4

1.2 Candidats éligibles et compétences | 5

1.3 Conditions de mise à disposition du foncier | 7

## **2. Attendus | 8**

2.1 L'orientation des projets | 5

2.2 Le choix des sites | 7

2.3 Budget | 8

## **3. Modalités de candidature et de sélection | 8**

3.1 Documents fournis aux candidats | 11

3.2 Modalités de candidatures | 11

3.3 Critères de sélection | 11

3.4 Réponses aux questions | 12

3.5 Calendrier | 12

## 1. CONTEXTE ET PRINCIPES DIRECTEURS DE L'AMI

Maisons & Cités est la première entreprise sociale pour l'habitat des Hauts-de-France. Le Groupe a été constitué en 2002 lors de la création de l'Épinorpa, établissement public rattaché à la région Nord-Pas-de-Calais, pour assurer la gestion du patrimoine de logements miniers et réaliser des opérations d'habitat social et de renouvellement urbain.

Maisons & Cités a défini en 2017 un projet stratégique dans lequel est affirmée sa mission « *d'offrir le bien vivre chez soi et le bien vivre ensemble* ».

En juin 2018, le groupe CDC Habitat est entré au capital de Maisons & Cités à hauteur de 34 %. Grâce à cette participation Maisons & Cités pourra réaliser en 10 ans la réhabilitation de 20 000 logements et ainsi remplir les objectifs définis dans le contrat d'engagement pour le renouveau du Bassin minier (*ERBM*).

Maisons & Cités possède un parc immobilier de près de 64 000 logements. La très grande majorité de celui-ci est composée de logements individuels avec jardins. Cette particularité le différencie de la plupart des autres bailleurs dont l'habitat est majoritairement collectif.

Dans ce contexte, Maisons & Cités souhaite s'investir pleinement dans les années à venir en faveur du développement de l'agriculture urbaine, à la fois au travers d'une démarche de mobilisation des habitants et de mise à disposition du foncier libre d'occupation.

Signataire des contrats de ville aux côtés des partenaires institutionnels (*Etat, EPCI, communes*), Maisons & Cités a déjà contribué à la réalisation de plusieurs projets d'agriculture urbaine sur son territoire d'intervention. Le lancement d'un Appel à manifestation d'intérêt vise à élargir de façon significative ces expériences et à encourager les dynamiques de coopération sociales, associatives ou économiques.

En outre, en avril 2019, Maisons & Cités a signé un accord cadre avec le Département du Pas-de-Calais sur le développement de l'agriculture urbaine dans les cités de l'ex-bassin minier, ainsi qu'une convention d'application qui définit un certain nombre d'actions conjointes. Cette démarche porte tant sur la mobilisation du foncier au bénéfice de l'agriculture ou de projets collectifs citoyens (*jardins partagés, familiaux, etc.*), que sur la sensibilisation du public aux enjeux de l'agriculture de proximité et de qualité, d'une alimentation saine et de démarches partagées. ○

## 1.1 Présentation de l'opération

Partant du constat révélé aussi bien dans le champ scientifique qu'institutionnel, que l'agriculture urbaine est au cœur du développement de villes durables, Maisons & Cités, dans la lignée des préconisations rédigées par les acteurs concernés (*ADEME*<sup>1</sup>, *ANRU*<sup>2</sup>, *CESE*<sup>3</sup>), cherche à intégrer dans ses politiques d'intervention sur les territoires :

- l'agriculture urbaine conformément aux enjeux identifiés par les acteurs publics et privés (*Plans Locaux d'Urbanisme, Projets Alimentaires Territoriaux, Schémas de Cohérence Territoriale et réseaux de producteurs existants*);
- les enjeux environnementaux (*adaptation au changement climatique, économie d'eau, dépollution des sols, aggradation de la biodiversité, etc.*);
- les enjeux sociaux (*participation citoyenne, inclusion sociale, développement des low-tech, etc.*).

Ce qui se révèle incontournable pour élaborer des villes durables.

Depuis 2020, le développement de l'agriculture urbaine fait partie intégrante de son projet stratégique. Dans ce cadre Maisons & Cités envisage de promouvoir les activités d'agriculture urbaine sur son parc et lance son premier Appel à manifestation d'intérêt (*AMI*) en vue d'identifier des porteurs de projets.

Cet AMI concerne une trentaine parcelles sur les 5 territoires où opère Maisons & Cités soit environ 14 ha. Il recouvre une diversité de sites, aux surfaces variées.

Cet AMI vise à la sélection de projets d'agriculture urbaine à mettre en œuvre sur les parcelles recensées. Les projets visés par Maisons & Cités peuvent prendre des formes diverses et des finalités variées. Les conditions de mise à disposition (*de la location à la gratuité*), les modalités de fonctionnement (*projet marchand ou social*) et les modèles économiques attendus sont définis dans les sections suivantes.

L'objectif recherché est de voir se développer des projets en lien avec les occupants du patrimoine de Maisons & Cités dans une logique pérenne, innovante. Les bénéfices pour les habitants pourront être sociaux (*lien social, citoyenneté, santé*) et/ou économiques (*chantiers-écoles ou d'insertion*) et/ou environnementaux (*valorisation et attractivité du patrimoine minier, amélioration du cadre de vie, biodiversité, etc.*).

Un référent Maisons & Cités sera assigné aux projets pour assurer un suivi et une évaluation au long cours. Cet AMI représente une opportunité pour les porteurs de projet de pouvoir proposer et réaliser des projets innovants qui seront valorisés dans la démarche globale de Maisons & Cités autour des enjeux nature en ville et agriculture urbaine. ○

---

<sup>1</sup> Agence de la transition écologique

<sup>2</sup> Agence nationale pour la rénovation urbaine

<sup>3</sup> Conseil économique, social et environnemental

## 1.2 Candidats éligibles et compétences

### 1.2.1 Typologie des candidats

Le spectre des projets attendus dans le cadre de cet AMI étant large les acteurs potentiellement concernés sont très variés, notamment :

- acteurs économiques intéressés pour exploiter le terrain (*agriculteurs, entreprises, etc.*),
- acteurs sociaux (*associations, centres socio culturels, maisons de quartier, collectifs d'habitants, etc.*),
- tout acteur intéressé par le développement de projets d'agriculture urbaine comme les collectivités par exemple.

### 1.2.2 Compétences

Les candidats auront à présenter et à justifier de différentes compétences afin de répondre aux ambitions et objectifs présentés ci-dessus.

La typologie des projets attendus étant diversifiée, les compétences pourront l'être également. L'attention sera notamment portée à la cohérence entre les ambitions du projet et les compétences mises à leur service.

Les projets pourront être portés et animés par plusieurs acteurs selon une logique de groupement dont la finalité sera un projet transversal comme déjà évoqué à plusieurs reprises. Ce qui nécessite des connaissances, des savoir-faire et des savoir-être complémentaires.

Si le montage du dossier de candidature, l'intégration du projet sur les sites identifiés, la précision des éléments fournis sont des aspects très attendus dans la réponse des candidats, les porteurs de projets et les projets eux-mêmes devront aussi présenter les qualités ci-dessous.

### **DES COMPÉTENCES OBLIGATOIRES**

#### **COMPÉTENCES AGRICOLES**

***Les porteurs de projet devront présenter des compétences techniques liées à l'agriculture et/ou à la permaculture.***

- Être en mesure de créer un écosystème naturel et agricole favorable à la productivité, sobre en énergie et sans recours aux intrants chimiques par des méthodes culturelles écologiques et vertueuses ;
- Savoir définir les objectifs et l'organisation d'un projet d'agriculture urbaine, et le dimensionner, au regard des atouts et contraintes du site et du territoire, en tirant parti de l'existant et des dynamiques locales ;
- Participer à la végétalisation et l'embellissement du quartier et la fabrication d'une identité autour de l'alimentation et de l'agriculture favorisant l'attractivité et le rayonnement du quartier.

## COMPÉTENCES EN ENCADREMENT TECHNIQUE

- Être force de proposition sur des aménagements novateurs et participatifs du site : participer à la conception, à la gestion et à l'appropriation des espaces ; fabriquer une identité autour de l'alimentation et de l'agriculture favorisant le lien social et l'hospitalité du quartier ;
- Être en mesure d'accompagner les habitants sur les aspects techniques du projet, depuis sa conception jusqu'aux aménagements ;
- Encadrer le collectif d'habitants dans l'entretien et la pérennisation du projet.

**• Des compétences optionnelles (qu'il serait bon d'acquérir pour la mise en fonctionnement des projets).**

## COMPÉTENCES ÉCONOMIQUES

- Savoir construire un modèle économique – viable et pérenne ;
- Commercialisation de la production agricole et réflexion sur l'offre : clientèle, sources de revenus, ressources pour optimiser la faisabilité opérationnelle et économique du projet ;
- Mise en place d'un système de commercialisation : circuit-court, paniers solidaires, transformation des produits, etc.

## COMPÉTENCES EN ANIMATION DE PROJET

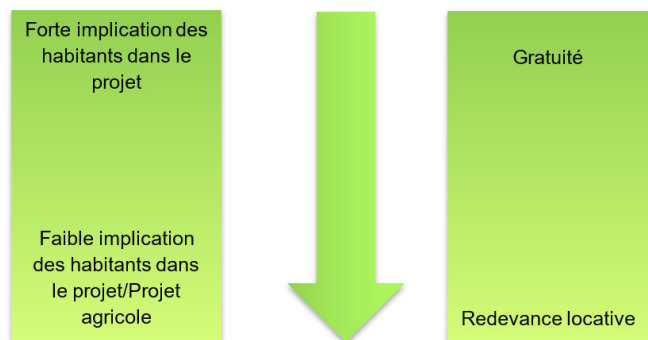
Le porteur de projet devra disposer des qualités d'animation nécessaires pour :

- Développer et faire vivre des "lieux vitrines", des lieux partagés autour de la permaculture et de l'agriculture urbaine ;
- Mobiliser les habitants et développer auprès d'eux des actions de sensibilisation ;
- Développer des liens sociaux de proximité par le biais d'activités sociales, culturelles ou éducatives, accessibles au public. ○

## 1.3 Conditions de mise à disposition du foncier

### 1.3.1 Mise à disposition du foncier

Dans le cadre de cet AMI, Maisons & Cités met à disposition du foncier disponible selon certains critères qui suivent la logique globale suivante :



Plusieurs scénarios sont envisageables et les conditions de mise à disposition ainsi que le montant de l'éventuelle redevance locative sont à définir entre le porteur de projet et Maisons & Cités. À titre d'exemple : la mise à disposition gratuite suivra une logique d'utilité publique, si les activités menées sont exclusivement à destination des habitants, co-construites de la conception à l'appropriation finale du projet. La location de la parcelle s'envisage comme possibilité pour un producteur local de développer, diversifier ses activités et ses cultures sur cette parcelle ou ces parcelles.

Les conditions de mise à disposition des terrains seront évaluées en fonction de chaque projet et feront l'objet d'une convention de partenariat avec Maisons & Cités.

On peut noter que certaines parcelles se situent sur des terrains QPV (*quartier politique de la ville*) ou ERBM<sup>4</sup>, sources potentielles de financements que les porteurs de projet pourront prendre en compte.

<sup>4</sup> Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier

### 1.3.2 Participation financière de Maisons & Cités

En dehors de la mise à disposition du terrain, il n'est pas prévu de participation financière de la part de Maisons & Cités. Les porteurs de projet devront trouver les financements (*subventions, fonds propres, etc.*) pour développer et pérenniser leur projet.

Le montage financier du projet sera exposé dans la note d'intention à laquelle des éléments de compréhension pourront être annexés.

### 1.3.3 Etat des sols

Maisons & Cités a missionné un cabinet spécialisé afin de réaliser une recherche d'informations historiques sur les parcelles pressenties dans le cadre de cet AMI et de déterminer un degré de risques de pollution associés pour chacune d'entre elles selon 3 niveaux :

- A : peu voire pas d'activité historique recensée, absence d'infrastructure, apport potentiel d'amendement dans les terrains agricoles.
- B : remaniement des sols, risques de pollution modéré, apport de remblais d'origine indéterminée.
- C : potentielle cuve à fioul pour le chauffage d'habitation, zone de stationnement, présence de bâtiment tertiaire ou industriel (*non classé*).

Selon les niveaux de risques identifiés par parcelles, les préconisations suivantes sont recommandées par le cabinet :

- sites à niveau de risque A : pas de préconisations particulières à l'exception d'aménagement à usage sensible (*jardins potagers*). Des investigations pourront être réalisées afin de vérifier la compatibilité sanitaire pour ce type d'usage ;

### 1.3 Conditions de mise à disposition du foncier

- sites à niveau de risque B : réalisation de sondages aléatoires afin de caractériser les lithologies et déterminer l'épaisseur des remblais ;
- sites à niveau de risque C : vérifier les risques ponctuels par la réalisation de sondages et consultation des permis de construire.

Pour cette dernière catégorie, une culture hors sol et l'apport de terre végétale extérieure devra éventuellement être envisagée.

Le classement des parcelles selon les 3 niveaux est repris dans le tableau descriptif des parcelles qui figure en annexes. ○

## 2. Attendus

Cette partie exprime les attendus de Maisons & Cités vis-à-vis des projets que les porteurs devront développer sur les sites identifiés.

### 2.1 L'orientation des projets

L'AMI est construit autour de trois objectifs principaux, qui sont :

- un objectif social et participatif ;
- un objectif d'amélioration du cadre de vie et d'adaptation au changement climatique ;
- un objectif écologique par la préservation et la promotion de la biodiversité via la nature en ville.

Maisons & Cités veut voir se développer des projets abordant ces objectifs de manière transversale et complémentaire. Pour autant, il n'est pas nécessaire de remplir chaque objectif à part égale. Chaque projet aura ses propres objectifs, « sa porte d'entrée » et sa transversalité.

Après un pré-diagnostic et la définition d'actions types possibles, Maisons & Cités souhaiterait accompagner des projets de micro-fermes urbaines, de jardins partagés, de vergers productifs, de champignonnières, d'éco-pâturage, etc. Maisons & Cités reste cependant ouvert à toutes autres

proposition. Les cultures pourraient être réalisées en pleine terre et/ou hors sol, etc. Le tout serait fonction du quartier concerné, de la superficie disponible et de la qualité des sols.

## OBJECTIF 1. DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Cet objectif définit les habitants comme public cible. Habitants bénéficiaires du projet mais aussi acteurs via une démarche participative construite dont l'objectif final pourra être l'autonomie des habitants dans la conduite et la pérennisation du projet collectif.

À travers cet objectif est exprimé la volonté que les projets soient développés dans la co-construction avec les habitants (*en les intégrant dans la démarche de conception du projet pour définir les contenus, les fonctionnements et les modalités de la durabilité des projets*), pour intégrer les attentes et besoins de chacun et tenir compte des disponibilités, des pratiques et des usages des habitants concernés sur le site.

Des projets d'agriculture urbaine à vocation économique pourraient être acceptés sous trois conditions :

- ne pas avoir d'impacts ou d'effets négatifs sur les usages et fréquentation des sites, souvent en cœur d'îlots, difficiles d'accès pour des engins agricoles ;
- ne pas avoir d'impacts négatifs sur la santé publique et respecter la réglementation phytosanitaire particulièrement restrictive sur l'espace public : exploitation sans pesticide notamment imposant des projets d'agro-écologie ;
- associer les habitants de façon permanente ou ponctuelle et récurrente afin de créer et de renforcer le lien social sur ces espaces, et de les sensibiliser au respect de l'environnement et au mieux vivre alimentaire.

Un rapprochement avec les acteurs existants sur les territoires concernés permettra de mieux insérer les projets dans leur contexte : les structures de proximité (*centres sociaux, associations, CCAS, etc.*) et les éventuelles pratiques "informelles" pour identifier et mobiliser les habitants autour de la démarche d'agriculture urbaine.



## **Ambitions sociales de l'AMI**

- Viser la complémentarité entre les porteurs de projet et les habitants, la mutualisation et l'autonomie en ressources ;
- Créer du lien social ;
- Permettre et encourager l'échange, la transmission, l'accueil et le partage ;
- Concilier usages et usagers.

## **OBJECTIF 2. DES ESPACES NOURRICIERS ET ÉCOLOGIQUES**

Cet objectif mêle de manière étroite les enjeux nourriciers et les enjeux écologiques. Il s'agit de nourrir mieux, avec des aliments de grande qualité nutritionnelle et sains, tout en respectant l'environnement naturel et en en tirant parti. Les orientations sont celles de la permaculture et de l'agroécologie.

Il souligne l'importance pour les porteurs de projets d'adopter des pratiques culturelles et de production durables et requiert une vision holistique du mieux vivre alimentaire faisant participer la biodiversité sauvage, les pollinisateurs entre autres.

Les sites de Maisons & Cités étant situés dans le bassin minier, cet objectif s'insère dans le projet de résilience du bassin minier.

Que ce soit sous la forme de culture de légumes, d'aromatiques, l'important est de pouvoir mettre en valeur la fonction alimentaire de ces espaces. L'objectif n'étant pas nécessairement de produire en quantité, mais de pouvoir utiliser ces espaces comme des supports à l'amélioration de l'alimentation, par des apports complémentaires et une diversification alimentaire. Les projets devront viser des changements de pratiques et des changements de perception des habitants sur leurs pratiques pour contribuer à rendre accessible une nourriture de qualité, locale et cultivée selon des méthodes respectueuses de l'environnement et de la santé des mangeurs.

## **Ambitions nourricières et nature en ville**

- Développer une agriculture biologique qui travaille pour et avec le vivant ;
- Développer une diversité d'agriculture adaptée aux différentes surfaces et aux habitants et usagers ;
- Viser la complémentarité, la mutualisation et l'autonomie en ressources ;
- Concilier biodiversité sauvage et cultivée ;
- Maximiser la biodiversité, à l'échelle de la parcelle et à une échelle plus large.

## **OBJECTIF 3. AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE INTÉGRANT LA NÉCESSITÉ D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**

Ce dernier objectif qui vient s'ajouter de manière transversale aux deux précédents, insiste sur la contribution des projets à l'amélioration des conditions de vie des habitants et en particulier face au changement climatique. Cela pourra se concrétiser par les services apportés comme l'accès à une alimentation saine et produite localement, par la création d'îlots de fraîcheur urbains et de jardins d'infiltration des eaux pluviales et par tout autre action favorisant le mieux vivre ensemble et le mieux vivre alimentaire.

Nous insistons sur le fait que ces « améliorations » devront être en adéquation avec les règles d'urbanisme et que les projets devront être intégrés dans le schéma urbain local.

## **Ambitions cadre de vie de l'AMI**

- Créer des lieux de rencontres, d'échanges et de solidarité ;
- Créer des lieux durables et désirables, des lieux fonctionnels et confortables en réponse notamment au changement climatique ;
- Créer un territoire d'innovation et d'expérimentation.

## 2.2 Le choix des sites

Les candidats peuvent déposer une réponse pour plusieurs sites. De même sont autorisés les groupements d'acteurs ou le travail en réseau sur plusieurs parcelles. Les moyens peuvent être mutualisés pour plusieurs sites.

Les tailles et les localisations des parcelles étant diversifiées, les projets peuvent s'inscrire sur différents sites, être conçus de manière isolée ou complémentaire.

*Voir liste et cartographie des sites en annexes.*

## 2.3 Budget

Le porteur de projet et, le cas échéant, les différents membres du groupement présenteront les comptes de résultat et bilan de leur structure sur les 3 dernières années en précisant la part du chiffre d'affaires relevant de projets similaires.

En outre, le porteur de projet présentera le modèle économique du projet en investissement et en fonctionnement :

- produits ;
- dépenses ;
- évolution du modèle dans le temps (*productions, subventions, etc.*).

Le porteur de projet fera état des demandes de financement faites, en cours ou à venir pour initier et pérenniser le projet.

À cette fin, le porteur de projet remplira les tableaux de budget et de plan de financement contenus dans le dossier de candidature. ○

### 3. Modalités de candidature et de sélection

#### 3.1 Documents fournis aux candidats

Les documents fournis aux candidats sont les suivants :

- le présent règlement ;
- la liste des sites et leur cartographie ;
- le dossier de candidature.

#### 3.2 Modalités de candidature

Pour présenter sa candidature, le candidat présentera une note d'intention intégrant les orientations du projet et qui détaillera les conditions de prise en main du projet d'agriculture urbaine. Pour cela, il dispose du dossier de candidature fourni. Il pourra annexer tout document permettant d'éclairer le projet. ○

#### 3.3 Critères de sélection

Le présent AMI est mis en œuvre par Maisons & Cités. L'évaluation des dossiers sera faite par un comité de sélection composé de collaborateurs de Maisons & Cités et de personnes qualifiées. Le jugement s'effectuera sur la base des critères pondérés suivants :

Pour les acteurs associatifs	
Cohérence de l'équipe projet et/ou du groupement : justification des compétences et pertinence des références présentées	<b>20</b>
Compréhension des objectifs de Maisons & Cités et pertinence de la proposition sur le site identifié	<b>10</b>
Viabilité technique et économique	<b>20</b>
Dimension innovante ou expérimentale	<b>20</b>
Ancrage dans le territoire : partenariats/collaborations avec les acteurs associatifs et économiques du territoire	<b>30</b>
	<b>100</b>

Pour les acteurs économiques	
Pertinence du projet sur le site identifié et compréhension des enjeux	<b>20</b>
Viabilité économique du projet : pertinence du montage économique, filières ( <i>circuit-court, paniers, etc.</i> ) création d'emplois, valorisation et articulation avec d'autres activités	<b>50</b>
Ancrage dans le territoire : participation des habitants, partenariats/collaborations avec les acteurs associatifs et économiques du territoire	<b>20</b>
Dimension innovante ou expérimentale	<b>10</b>
	<b>100</b>

### 3.4 Réponses aux questions

Les demandes de renseignements complémentaires doivent se faire par e-mail adressées à l'adresse suivante :

**alexandre.schneider@maisonsetcites.fr**

Les demandes de renseignements complémentaires devront être envoyées au plus tard le 15 septembre 2021.

### 3.5 Calendrier

Lancement de la consultation :

**15 juillet 2021**

Date limite de dépôt des réponses à l'AMI :

**1<sup>er</sup> octobre 2021**

Pré-sélection des offres lauréates (*issue du comité de sélection*) :

**1<sup>er</sup> novembre 2021**

Les porteurs de projet présélectionnés pourront préciser leur projet avec Maisons & Cités afin que celui-ci réponde au mieux aux attendus.

Sélection finale des projets et notification aux porteurs de projets :

**15 janvier 2022** ○

**Date de remise des candidatures >  
vendredi 1<sup>er</sup> octobre 2021**

**Les dossiers doivent être transmis à  
l'adresse suivante :  
alexandre.schneider@maisonsetcites.fr**

### Annexes

- *Liste des parcelles et cartographies*
- *Le dossier de candidature*