



19 janvier 2022

L'agriculture urbaine : Comment investir dans un mode de production alimentaire alternatif ?

286 milliards de dollars, dont 7 en France : voici ce que devrait peser en 2026 l'agriculture urbaine, d'après une étude Allenvi publiée en 2020. Dès lors, dans quelles conditions peut-elle être intégrée aux projets immobiliers ? Curiosity is Keys, le véhicule de Recherche & Développement de Keys REIM, s'est penché sur la question avec l'aide de la Docteure Véronique Saint-Ges, Responsable de l'équipe de recherche « Agricultures Urbaines » de l'INRAE (Institut national de recherche pour l'agriculture, l'alimentation et l'environnement).

“L'agriculture urbaine crée de l'impact positif dans les villes, sur les plans environnementaux et sociaux. Son intégration dans des projets immobiliers reste soumise à diverses questions, tant techniques qu'économiques, qui doivent être adressées le plus en amont possible du projet”, souligne Claire Flurin, Directrice de Curiosity is Keys.

Un secteur multi-formes...

L'étude de Curiosity is Keys identifie 4 formes principales d'agriculture urbaine, chacune s'appuyant sur des acteurs spécialisés :

- pleine terre ;
- culture hors-sol *low tech* (pots, jardinières, bacs, sacs, substrats) ;
- culture hors-sol *middle tech* (aéroponie, hydroponie, aquaponie) ;
- culture hors-sol *indoor & high tech*.

... en pleine expansion ...

Des startups spécialisées émergent dans le secteur et lèvent des fonds. En France, Agricool a levé 25 millions d'euros en 2018 et Jungle 42 millions d'euros en 2021. Aux Etats-Unis, SoftBank, Jeff Bezos et Eric Schmidt ont injecté 200 millions de dollars dans Plenty en 2017.

Les Maires des grandes villes encouragent l'agriculture urbaine. En France seulement, Paris a lancé l'appel à projets ParisCulteurs dès 2016, Lyon a mis en place fin 2021 un plan « Ville comestible » chiffré à 1,2 million d'euros pour créer 25 hectares de jardins citoyens, tandis que Bordeaux devrait bientôt suivre son exemple.

Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com



... et aux retombées positives pour la ville

Pourtant, cet attrait ne vient pas des besoins alimentaires des villes, puisque l'agriculture urbaine ne peut être que d'appoint : si Paris convertissait l'ensemble de ses espaces éligibles, l'agriculture urbaine ne pourrait couvrir que 3 à 5 % des besoins.

Les retombées sont en réalité à chercher à de nombreux autres niveaux : aménagement urbain, environnement, économie, éducation, sécurité alimentaire, santé, lien social, loisirs...

Quel modèle économique ?

Le secteur se compose en premier lieu de jardins associatifs cultivés par des particuliers et gérés par des associations loi 1901, qui n'ont pas le droit de vendre le produit de leur labeur, mais qui représentent, rien que pour l'Île-de-France, peu ou prou la même surface que l'agriculture traditionnelle professionnelle.

Pour les entreprises, l'agriculture urbaine représente un investissement important pour des surfaces cultivées relativement faibles, souvent comprises entre 500 à 1500 m².

Cette situation invite les fermes à imaginer des sources de revenus alternatifs à la production marchande de denrées alimentaires : outre la possibilité d'obtenir des aides de la collectivité, de nombreux services sont développés, allant de la visite du public à l'éco-pâturage, en passant par la privatisation d'espaces, l'événementiel et les activités de bien-être. Les productions à forte valeur ajoutée telles que les herbes aromatiques ou les fleurs comestibles permettent également de booster la rentabilité des exploitations.

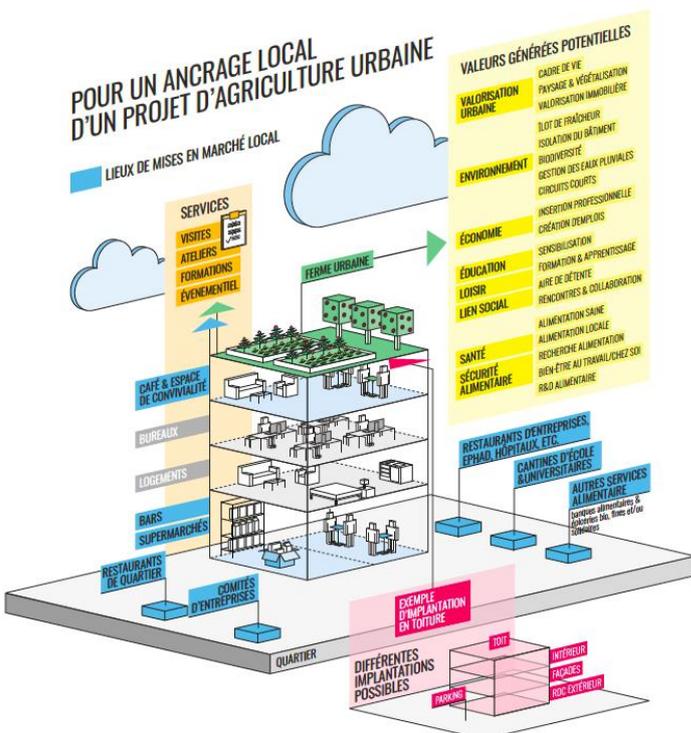
Quelles bonnes pratiques ?

“Dans le cadre du développement d'un projet immobilier neuf, ou d'une réhabilitation lourde, il convient d'intégrer l'agriculture urbaine le plus en amont possible pour optimiser la conception du bâtiment”, prévient Claire Flurin. “Un projet d'agriculture urbaine ne peut se lancer sans analyse précise du bâtiment, de son environnement et du modèle d'agriculture urbaine développé”.

Une installation d'agriculture urbaine bénéficie notamment de l'adhésion et implication des occupants présents ou futurs. Elle requiert aussi une surface assez grande pour rentabiliser et pérenniser la culture sélectionnée, et une portance suffisante de la structure du bâtiment (l'aquaponie dépasse rapidement 1 500 kg / m² par exemple).

Les coûts d'installation, les coûts d'exploitation et les revenus peuvent énormément varier d'un projet à l'autre, en fonction des choix technologiques, des caractéristiques du bâtiment, du business model, des subventions, etc. Chaque projet doit être étudié à

l'aune de ses propres caractéristiques.



Contact Presse Galivel & Associés

Relations Presse Immobilier

Carol Galivel - 01 41 05 02 02 - 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com



A titre d'exemple : Dans le 18e arrondissement de Paris, Weshgrow exploite 600 m² de cultures souterraines (dont 200 m² de stockage et bureaux). La ferme produit en hydroponie endives, champignons, radis, brocolis, poireaux et micro-pousses (coriandre, basilic, ciboulette, persil - des productions à forte valeur ajoutée qui permettent de trouver une meilleure rentabilité). Il a fallu que la startup débourse environ 75 000 euros pour aménager et équiper la ferme, qui compte 6 employés à temps plein. Son chiffre d'affaires varie entre 300 000 et 700 000 euros par an.

“Capable de s'intégrer dans un parc immobilier bâti ou à bâtir, l'agriculture urbaine est un allié considérable dans la création d'une ville plus durable et plus agréable à vivre. Et ce malgré son modèle d'affaire encore un peu fragile”, conclut Claire Flurin.

À propos de Keys REIM

Keys REIM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 04/04/2016 sous le numéro GP16000011, filiale du Groupe Keys Asset Management. www.keys-reim.com

Créé en 2011 par Pierre Mattei et Cyril Garreau, le Groupe Keys Asset Management est spécialisé dans le développement et la gestion de fonds d'investissement immobiliers alternatifs et innovants pour le compte d'investisseurs professionnels et assimilés. Il développe une approche centrée sur quatre métiers : la gestion patrimoniale, la valorisation immobilière, le financement d'opérations de développement et le capital investissement.

Soutenu par Naxicap Partners, filiale de Natixis, le groupe Keys Asset Management compte plus de 80 collaborateurs pour 1,6 milliard d'euros d'actifs sous gestion (31/12/2020). En 2020, les investissements immobiliers réalisés par le groupe ont représenté 246 millions d'euros.

Depuis 2018, le groupe Keys Asset Management est signataire des Principles for Responsible Investment de l'Organisation des Nations Unies. <https://www.keys-am.com/>

Retrouver en ligne

- [Toutes les informations sur le Groupe Keys Asset Management](#)