

APPEL À CANDIDATURE POUR LA LOCATION DE TERRES AGRICOLES

LIÉU-DIT LA MAUSSANE
AVENUE DE SAINT-MENET
MARSEILLE 11^E



TABLE DES MATIERES

1	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A CANDIDATURE	3
2	OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE	4
3	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS PROPOSES A LA LOCATION.....	5
3.1	Potentiel agricole.....	5
3.2	Accès.....	5
3.3	Approvisionnement en eau.....	6
3.4	Description des équipements.....	7
3.4.1	<i>Bâtiment agricole</i>	<i>7</i>
3.4.2	<i>Le garage.....</i>	<i>8</i>
3.4.3	<i>Tunnel plastique.....</i>	<i>8</i>
3.4.4	<i>Autres bâtiments</i>	<i>8</i>
4	CONDITIONS DE LOCATION	9
4.1	Activités autorisées.....	9
4.2	Clauses environnementales	9
4.3	Modification des biens	9
4.4	Entretien des biens	10
4.5	Loyer	10
4.6	Date de mise à disposition	10
5	MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A CANDIDATURE	11
5.1	Dossier à constituer	11
5.2	Visite des lieux	12
5.3	Modalités de remise des dossiers.....	12
6	MODALITES DE SELECTION DU.DE LA LAUREAT.E	13
6.1	Critères d'évaluation	13
6.2	Sélection du.de la lauréat.e	13

1 Contexte et objectifs de l'appel à candidature

Depuis sa création, la Métropole Aix-Marseille Provence s'engage pour soutenir une agriculture multifonctionnelle au service du territoire. Labellisé par l'Etat début 2020, le Projet alimentaire territorial (PAT), piloté par la Métropole et le PETR du Pays d'Arles, appuie le développement d'une agriculture de proximité de qualité contribuant à la valorisation des circuits courts.

Dans ce cadre, la Métropole Aix-Marseille-Provence met en œuvre un Plan d'action en faveur de l'agriculture urbaine, visant à mettre en place les conditions institutionnelles nécessaires au bon développement des initiatives privées d'agriculture urbaine. A ce titre, il comporte un certain nombre d'actions dont l'objectif est de faciliter l'accès au foncier des agriculteurs urbains.

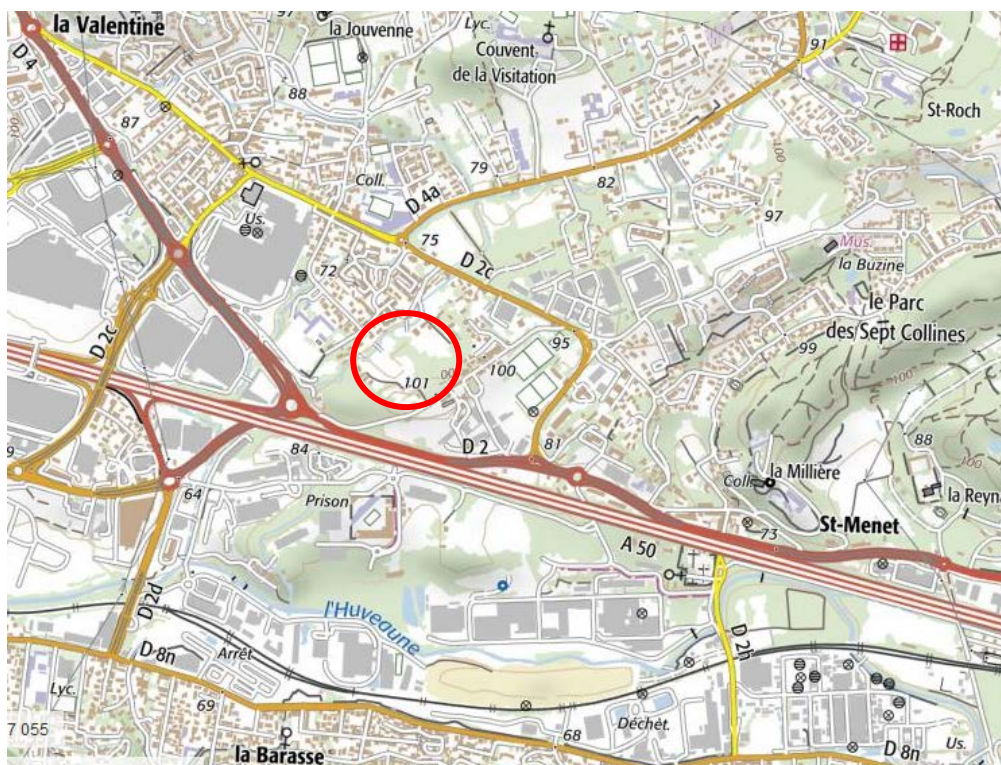
Parmi les 30 actions prioritaires du Plan d'action métropolitain figure l'acquisition du foncier agricole de la Maussane, situé en milieu urbain à Marseille 11^e, en vue de sa mise à disposition à un.e agriculteur.rice urbain.e. Cette acquisition est réalisée par la Métropole auprès de la SAFER PACA, actuellement propriétaire du bien.

Compte tenu de ce contexte, dans le cadre du présent appel à candidature, seront privilégiés les projets agricoles orientés vers :

- Des productions alimentaires diversifiées,
- Des pratiques culturelles agro-écologiques s'inscrivant dans le respect des qualités et des fonctionnalités écologiques du site,
- Une commercialisation en circuits-courts de proximité,
- Une attention particulière à l'intégration dans le contexte urbain.

2 Objet de l'appel à candidature

Le présent appel à candidature porte sur la location, par la Métropole Aix-Marseille-Provence, de terrains agricoles bâtis situés dans le quartier de Saint-Menet, à Marseille 11^e.



Les parcelles concernées sont cadastrées sous les n° 9-10-11-12-183-184 et 185 de la section C de Saint-Menet à Marseille 11^e. Elles concernent 2 hectares 49 ares 67 ca (soit environ 2,5 hectares) et comportent des terres agricoles, divers bâtis et un boisement. Elles sont libres de toute occupation.



3 Caractéristiques des terrains proposés à la location

3.1 Potentiel agricole

Ces terrains ne sont plus exploités depuis un certain nombre d'années. Ils ont manifestement été entretenus mais sans être mis en valeur. Du fait de cet entretien, la remise en culture ne demandera pas d'investissements importants.

L'ensemble des terrains constitue une unité foncière d'environ 2,5 ha. Cependant, toutes les parcelles ne sont pas exploitables en raison de la présence de :

- Restanques ;
- Espaces boisés, haies ;
- Constructions et leurs abords ;
- Equipements : bassins, puits, canal...

Selon le diagnostic établi par la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône pour le compte de la Métropole, la surface de terre valorisable est ainsi estimée à 1,4 ha. A noter que les espaces à cultiver entre les restanques sont toutefois très larges et faciles à mettre en culture.

Le diagnostic confirme l'existence des conditions favorables à une production maraîchère, avec une profondeur de sol de 30 à 45 cm, et moins favorable à l'implantation de vigne, qui nécessite plus de profondeur. Les sols sont de bonne qualité (voir section 1 de l'annexe 1).

Ces éléments sont fournis à titre indicatif, afin de permettre aux candidat.e.s d'orienter correctement leur projet et n'engagent ni la Chambre d'agriculture ni la Métropole. Ils ne constituent en aucun cas une garantie de succès d'une exploitation agricole. Il est dans tous les cas recommandé aux candidat.e.s qui seront retenu.e.s de compléter ces éléments par des analyses de sols complètes en laboratoire en début d'installation.

3.2 Accès

L'accès à l'entrée du site se fait par un chemin goudronné à partir de l'avenue Saint-Menet. Ce chemin est étroit et peut se révéler difficilement praticable par un camion ou engin agricole de grande dimension.

Depuis l'entrée du site, les accès aux parcelles sont possibles pour les engins agricoles de petite taille, (petit tracteur, remorque). Le passage d'engins plus volumineux nécessiterait quelques aménagements simples à réaliser par le.la lauréat.e et futur.e preneur.se.



3.3 Approvisionnement en eau

Le site sera approvisionné en eau brute via le Canal de Marseille.

Un branchement avec compteur de 80 mm sera réalisé par la Métropole en bordure du canal, situé en contrebas du site (voir plan ci-dessous).

L'installation d'une pompe de type auto-amorçant, située après le compteur, sera nécessaire pour irriguer l'ensemble des parcelles. L'eau du canal étant livrée sans traitement ni filtration, l'installation d'un filtre (130 microns) pourra également s'avérer nécessaire. Ces installations seront à la charge du preneur.

Le pompage direct sur la conduite, sans installation de puisard ou bassin, est a priori réalisable techniquement et semble la solution la moins coûteuse. Cette affirmation ne peut néanmoins engager la responsabilité de la Métropole et les candidat.e.s sont invité.e.s à réaliser les analyses techniques complémentaires nécessaires.

Il est signalé aux candidat.e.s que la prise d'eau connaît une période de chômage de 7 jours liée au nettoyage annuel du canal par la SEMM, généralement entre fin septembre et début octobre.

Le compteur bénéficiera du tarif « eau brute agricole », indépendamment du statut MSA du preneur, sur engagement de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de son délégataire la SEMM.



Positionnement du branchement et compteur SEMM

3.4 Description des équipements

3.4.1 Bâtiment agricole

Un bâtiment agricole de 90 m² (10,5 m de large sur 8,5 m de profondeur) en bon état est situé sur la parcelle OC 183. Il possède un étage qui peut être utilisé pour entreposer des matériaux. Il est fermé sur 3 côtés et la toiture est en bon état. Ce bâtiment peut abriter du matériel agricole et servir d'espace de travail. En l'état, l'ouverture en façade ne permet pas de sécuriser le matériel au regard des vols possibles. Le preneur pourra fermer partiellement ou totalement le bâtiment à ses frais, sur autorisation écrite du bailleur.



Bâtiment agricole

3.4.2 Le garage

Un garage est situé en partie haute du site, sur la parcelle OC0010 , à une trentaine de mètres du portail d'entrée. Ce garage, d'une superficie de 30 m² (4,5 m de large X 6,5 m de profondeur), et qui peut être fermé à clé, peut abriter un tracteur de taille réduite ou du matériel motorisé.

La toiture est néanmoins en mauvais état ; il ne sera donc disponible que début 2022, après réalisation de travaux de réfection par la Métropole courant 2021.



Garage



3.4.3 Tunnel plastique

Un tunnel plastique de 100 m² est installé à côté du bâtiment agricole. Les arceaux sont en bon état mais le plastique devra être changé par le preneur.



Tunnel plastique

3.4.4 Autres bâtiments

Les autres bâtiments (anciens cochonniers, anciens poulaillers et logement) ont fait l'objet d'un diagnostic ayant conclu à leur dangerosité (structure endommagée par des mouvements de terrains). Leur démolition est envisagée par la Métropole. Dans l'attente, ils sont donc interdits d'accès et ne font pas partie des bâtiments proposés à la location.

A noter que l'ensemble des bâtiments ayant une vocation agricole, le règlement d'urbanisme en vigueur permet leur agrandissement. Des permis précaires peuvent par ailleurs être autorisés pour la durée du bail agricole. Toute modification ne peut se faire que sur autorisation écrite du bailleur et après obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

4 Conditions de location

La location des terrains sera encadrée par la signature d'un bail rural de 9 ou 25 ans, soumis au statut du fermage, qui sera établi entre le.la lauréat.e et la Métropole à l'issue de la procédure d'appel à candidature.

Si nécessaire, une Convention d'occupation provisoire et précaire (COPP) pourra être proposée par la SAFER PACA au.à la lauréat.e, dans l'attente de la signature de l'acte d'acquisition par la Métropole et de la mise en place du bail définitif.

4.1 Activités autorisées

Ainsi que prévu par les dispositions encadrant le bail rural, les terrains devront être exploités pour y exercer une activité agricole, telle que définie à l'article L. 311-1 du Code rural. Tout autre mode d'occupation ou d'usage des sols sera donc exclu.

Néanmoins, des activités de petite transformation ou d'accueil du public pourront être autorisées, dans le respect des réglementations en vigueur (notamment réglementations d'urbanisme et réglementations applicables aux Etablissements Recevant du Public), dès lors qu'elles seront dans le prolongement de l'acte de production et qu'elles représenteront uniquement des activités annexes à l'exploitation agricole elle-même.

L'accueil du public ne sera autorisé que pour un nombre de personnes inférieur au seuil d'assujettissement à la législation ERP défini pour les établissements de Plein Air, pour des activités de sensibilisation à l'agriculture et à l'alimentation, de visites de ferme, etc.

4.2 Clauses environnementales

Les candidat.e.s sont informé.e.s que les baux ruraux comporteront des clauses environnementales, qui incluront :

- La couverture permanente du sol avec si besoin la mise en place de cultures intermédiaires du type graminées et/ou légumineuse et/ou brassicacées (Article R411-9-11-1, 8° du code rural et de la pêche maritime)
- La conduite des cultures et des élevages suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (Article R411-9-11-1, 15° du code rural et de la pêche maritime)
- Le maintien de tous les éléments de structure écologique ou paysagère tels que fossés, canaux d'irrigation gravitaires traditionnels, murets en pierre sèche, arbres isolés de haute taille, haies, bosquets. Une taille douce des arbres et haies sera tolérée en période hivernale et bien avant la période de nidification (Article R411-9-11-1, 15° du code rural et de la pêche maritime).

Les éléments de structure écologique ou paysagère sont décrits en annexe 1 section 2.

4.3 Modification des biens

Le preneur devra obtenir une autorisation écrite et expresse du bailleur pour effectuer tout changement non prévu par le contrat de bail et visant à améliorer l'exploitation.

Il sera également tenu de respecter la réglementation d'urbanisme en vigueur (voir section 3 de l'annexe 1).

4.4 Entretien des biens

Les candidat.e.s sont informé.e.s d'une obligation de gestion et d'entretien des terrains proposés à la location par la Métropole. Il s'agit pour les preneurs de :

- Entretenir et maintenir en bon état toutes les clôtures vives et sèches ;
- Pratiquer des tailles douces des haies ;
- Respecter les Obligations Légales de Débroussaillage en vigueur ;
- Entretenir en bon état de viabilité les chemins et voies privées localisés sur l'emprise du bail ;
- Entretenir en temps et saisons convenables tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires, soit à l'irrigation, soit à l'assainissement des terres louées ;
- Réaliser les réparations locatives et d'entretien courant des bâtiments et équipements.

4.5 Loyer

Dans le respect de la réglementation en vigueur, le loyer sera calculé conformément à l'arrêté préfectoral qui fixe chaque année les dispositions particulières s'appliquant aux clauses des baux ruraux et constatant l'indice du fermage agricole et sa variation. Le loyer évoluera conformément aux indices proposés par l'arrêté préfectoral annuels.

Une majoration de la valeur locative des terres nues pourra être appliquée compte tenu de la mise à disposition de bâtiments d'exploitation.

4.6 Date de mise à disposition

La mise à disposition est prévue au 15 mars 2020, sous réserve de la finalisation de l'acquisition par la Métropole, ou le cas échéant, de la signature d'une COPP avec la SAFER PACA dans l'attente du bail définitif. Comme indiqué plus haut, seront disponibles à cette date :

- les terres,
- le branchement au canal,
- le bâtiment agricole,
- la serre tunnel.

La Métropole privilégie ainsi l'entrée rapide du preneur dans les lieux pour préparation et plantation des terres, même si l'ensemble des travaux liés aux bâtis (démolition, réfection) ne sera pas finalisé à cette date.

La Métropole conduira en effet au cours de l'année 2021 les travaux de réhabilitation du garage, qui ne sera disponible que début 2022. Il sera intégré au bail via la signature d'un avenant.

La Métropole mettra également en œuvre les travaux de démolition des autres bâtiments courant 2022.

Il sera demandé au preneur de signer une autorisation d'accès à la Métropole pour réalisation de ces travaux.

5 Modalités de réponse à l'appel à candidature

5.1 Dossier à constituer

Pour la constitution de leur dossier, il est demandé aux candidat.e.s de réaliser un « Conseil Agriprojet » avec un conseiller du pôle Economie/installation/transmission de la Chambre d'Agriculture, dans le cadre du dispositif CAP Installation Transmission.

Pour ce faire, les candidat.e.s devront prendre rendez-vous auprès de Laura Brondino, Conseillère d'entreprises à la Chambre d'agriculture, à partir du 04 janvier 2021 et impérativement **avant le 24 janvier 2021**, par téléphone au 06 79 41 08 02 ou par mail à l'adresse suivante : l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr.

Le dossier, qui sera élaboré sur la base des informations fournies par le.a candidat.e, en collaboration avec la Chambre d'agriculture, comprendra l'ensemble des éléments suivants :

- Une présentation du.de la candidat.e, avec Curriculum Vitae. Dans le cas d'une soumission en groupement ou en association, les candidat.e.s détailleront les composantes du montage juridique et financier les unissant, et les modalités de gouvernance prévues. Devront être indiqués dans cette présentation :
 - La situation professionnelle actuelle du.de la candidat.e,
 - Son niveau de qualification (agricole et non agricole),
 - Ses expériences professionnelles passées (agricoles et non agricoles, avec indication du statut pour chacune d'elles) et mettant en exergue toute expérience pertinente pour son projet (pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, gestion de projet, gestion financière, animation sociale...)
 - Le cas échéant, le.la candidat.e indiquera également son statut social agricole actuel (vis-à-vis de la MSA) et son éventuelle éligibilité à la Dotation Jeune Agriculteur en 2021.
- Une description du projet d'installation :
 - Les objectifs et l'ambition du projet ;
 - Les productions envisagées (type de productions, surfaces), la démarche qualité et les pratiques culturelles choisies ; les hypothèses de volumes de production et de charges ;
 - Le système de commercialisation prévu, détaillant les hypothèses de prix, les modalités concrètes de commercialisation et les accords pré-conclus le cas échéant avec des distributeurs ;
 - Le cas échéant, les activités de transformation prévues et le lieu de transformation envisagé ; les hypothèses de recettes et charges correspondantes ;
 - Le cas échéant, les activités d'accueil du public prévues, les périodes d'ouverture et les tarifications éventuelles, les hypothèses de recettes et charges correspondantes ;
 - L'échéancier de réalisation des différentes composantes du projet ;
 - L'organisation du travail, avec indication du nombre d'UTH requis et les différents statuts correspondants envisagés (exploitant à titre principal/secondaire/ travail saisonnier / autres formes de travail) et la répartition des volumes de travail par atelier (production/commercialisation/accueil du public le cas échéant/etc.);
 - Les conditions de logement prévues et la localisation du siège d'exploitation ;
 - Les équipements nécessaires au projet (bâti, matériel, etc.) ;
 - Les aides et subventions à l'installation et hors installation envisagées ;
 - Le plan de financement des investissements envisagés (apport personnel / aides publiques / montant total de l'emprunt et annuités d'emprunt) ;
 - Les statuts juridiques, fiscaux et sociaux envisagés ;

- Le cas échéant, le réseau professionnel / type d'accompagnement technique ou économique prévu ;
- La démarche mise en œuvre pour garantir l'acceptabilité sociale du projet par les riverains.

Les candidat.e.s sont libres de compléter le document réalisé en collaboration avec la Chambre d'agriculture par tout document complémentaire (présentation globale du projet, présentation détaillée de leur démarche, etc.). Toute illustration graphique permettant la bonne compréhension du fonctionnement du projet, à la fois dans son environnement immédiat et à l'intérieur du lot (implantation des cultures, etc.) sera appréciée.

L'attention des candidat.e.s est attirée sur le fait que le présent appel à candidature pourra le cas échéant, faire l'objet d'une négociation avec les trois candidat.e.s les mieux notés. Dans ce cadre, un prévisionnel économique pourra être demandé. Celui-ci devra comprendre :

- Une trésorerie prévisionnelle mensuelle sur la première année
- Une trésorerie prévisionnelle annuelle sur la deuxième année et la troisième année
- Un compte de résultat et bilan prévisionnels sur 3 ans.

5.2 Visite des lieux

Une visite des lieux sera organisée pour les candidat.e.s **le 11 janvier 2021 à 10h**.

L'inscription pour cette visite est obligatoire et sera réalisée auprès d'André Villeneuve, Chef de projet Aménagement Rural à la Chambre d'agriculture, par téléphone au 06 89 07 20 39 ou par mail à l'adresse suivante : a.villeneuve@bouches-du-rhone.chambagri.fr.

5.3 Modalités de remise des dossiers

Les candidat.e.s devront remettre leur dossier complet (document de Conseil Agri-projet finalisé, Curriculum Vitae et documents annexes éventuels) auprès de la Chambre d'agriculture avant **le 15 février 2021**, par mail à l'adresse suivante : l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr.

Les dossiers de candidature complets seront transmis à la Métropole Aix-Marseille-Provence par la Chambre d'agriculture.

En outre, il est indiqué aux candidat.e.s que dans le cadre de l'application des dispositions de l'article R 142-3 du code rural et de la pêche maritime, la Métropole, qui acquiert les terrains objet de l'appel à candidature auprès de la SAFER PACA, sera tenue d'obtenir l'agrément des instances de la SAFER pour le.la lauréat.e. N'étant pas elle-même un exploitant agricole, cet agrément vise à garantir l'exploitation agricole du terrain *in fine*. Cet agrément par les instances de la SAFER permettra au.à la lauréat.e d'obtenir de facto une autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures.

Afin de permettre le respect de ces dispositions légales, il est donc demandé aux candidat.e.s de faire acte de candidature auprès de la SAFER PACA pendant la durée légale de la publicité d'appel à candidature, **soit entre le 08 janvier 2021 et le 24 janvier 2021**, auprès de Suzie DESCHAMPS, Conseillère foncière SAFER PACA, par téléphone au 07 84 38 56 80 ou par mail : suzie.deschamps@safer-paca.com.

6 Modalités de sélection du.de la lauréat.e

L'attention des candidat.e.s est attirée sur le fait que toute candidature incomplète à l'issue de l'éventuelle demande de compléments pourra être éliminée.

6.1 Critères d'évaluation

Les critères retenus pour l'évaluation seront pondérés de la manière suivante :

Critères	Attendus	Pondération
1- Capacités techniques du.de la candidat.e	Formations et expériences en agriculture ou en relation avec le projet (notamment en conduite de culture ou d'exploitation agricole ; permaculture, agroécologie ou autres pratiques respectueuses de l'environnement ; gestion de projets ; gestion financière)	25%
2- Adéquation du projet avec les objectifs de l'appel à candidature	Cohérence entre les ambitions du projet et les objectifs du présent appel à candidature, notamment : <ul style="list-style-type: none">- Exploitation en vue d'une production alimentaire diversifiée- Commercialisation en circuits-courts de proximité- Pratiques culturelles respectueuses de l'environnement et prise en compte des infrastructures écologiques et paysagères- Pertinence de la démarche proposée pour garantir l'insertion du projet dans le contexte urbain	25%
3-Faisabilité technique du projet	Cohérence itinéraires techniques-capacité technique du.de la candidate, adéquation superficies-équipements prévus, cohérence superficies-volumes de travail-calendrier de mise en œuvre, suffisance de l'accompagnement technique prévu, etc.	25%
4-Viabilité du modèle économique	Réalisme de l'estimation des recettes de vente, correcte évaluation des charges, capacités financières confirmées	25%

6.2 Sélection du.de la lauréat.e

La sélection du.de la lauréat.e sera réalisée par la Métropole, avec l'appui technique de la Chambre d'Agriculture et en lien avec le comité de pilotage de la Convention d'Aménagement Rural conclue entre la SAFER PACA et la Métropole sur le territoire Marseille Provence.

La Métropole se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à candidature à tout moment, ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux dossiers de candidature reçus, sans avoir à en justifier et sans que les candidat.e.s puissent demander une indemnisation en contrepartie.

