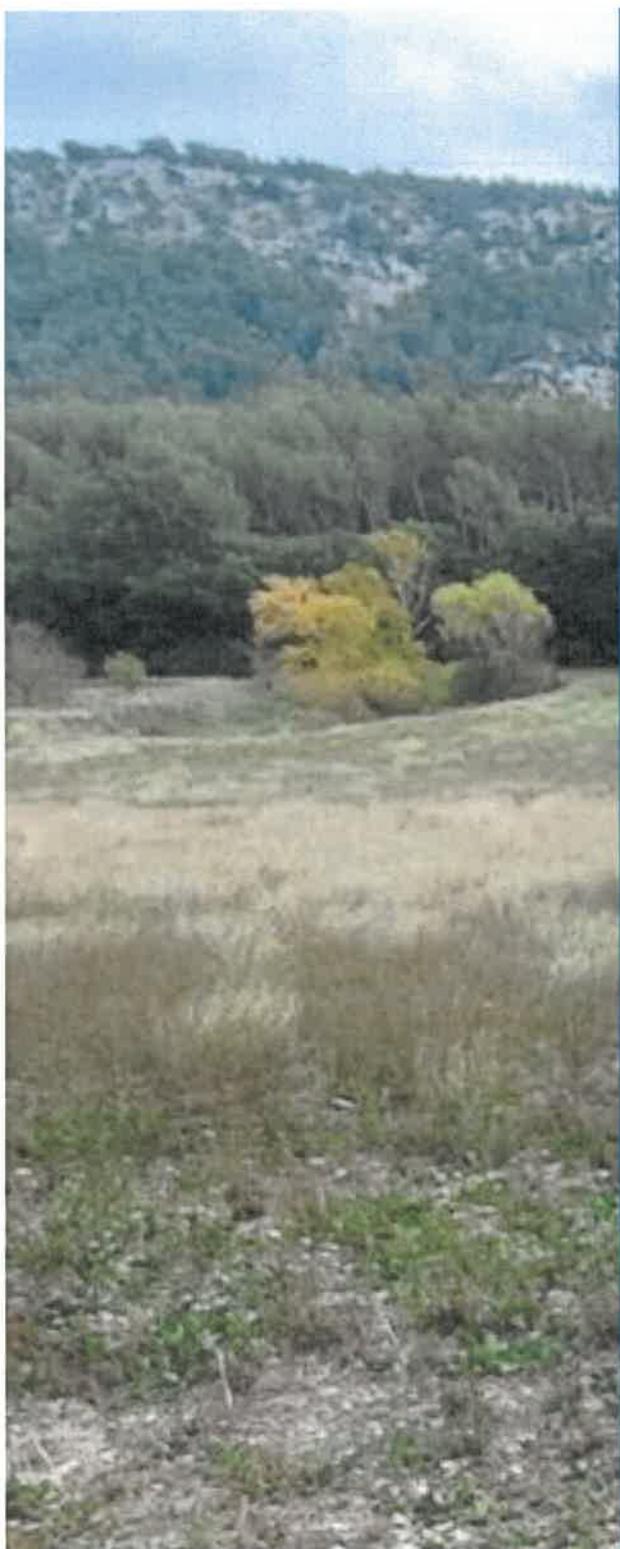




CHAMBRE  
D'AGRICULTURE  
BOUCHES-DU-RHÔNE



# APPEL A CANDIDATURE POUR LA LOCATION DE TERRES AGRICOLES

Lieu-dit Camp de Lambert

Cahier des charges





# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A CANDIDATURE .....</b>	<b>3</b>
<b>OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE .....</b>	<b>4</b>
1    SITUATION DE LA PROPRIETE.....	4
2    PRESENTATION DES DIFFERENTS LOTS DE CAMP DE LAMBERT ET DU PROJET COLLECTIF .....	4
3    PRESENTATION DES PARCELLES A LA LOCATION.....	6
<b>CARACTERITIQUES DU TERRAIN PROPOSE A LA LOCATION .....</b>	<b>7</b>
1    DEFINITION DU POTENTIEL AGRICOLE.....	7
2    CONDITIONS D'ACCES A L'EAU.....	8
3    MODALITES D'ACCES ET CHEMINEMENTS.....	9
4    SERVITUDES ET CONTRAINTES .....	10
5    BATIMENTS ET INFRASTRUCTURES LEGERES .....	10
<b>CONDITIONS DE LOCATION .....</b>	<b>11</b>
1    TYPE DE MISE A DISPOSITION .....	11
2    ACTIVITES AUTORISEES.....	11
3    CLAUSES ENVIRONNEMENTALES .....	11
4    MODIFICATIONS DES BIENS .....	11
5    ENTRETIENS DES BIENS .....	11
6    LOYER .....	11
7    DATE DE MISE A DISPOSITION.....	12
<b>MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A CANDIDATURE .....</b>	<b>13</b>
1    DOSSIER A CONSTITUER.....	13
2    VISITE DES LIEUX .....	14
3    MODALITES DE REMISE DES DOSSIERS ET DATE limite DE CANDIDATURE .....	14
<b>MODALITES DE SELECTION .....</b>	<b>15</b>
1    CRITERES D'EVALUATION .....	15
2    SELECTION DU. DE LA LAUREAT.E .....	15

# **CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'APPEL A CANDIDATURE**

La commune d'Aubagne a l'ambition de contribuer au Projet alimentaire territorial (PAT), piloté par la Métropole et le PETR du Pays d'Arles et labellisé par l'Etat début 2020. Pour cela, elle souhaite appuyer le développement d'une agriculture de proximité de qualité contribuant à la valorisation des circuits courts.

En 2021, elle s'est portée acquéreur d'une propriété dit du « Camp de Lambert » composée pour partie de terres à vocation agricole ainsi que de bâtiments que la commune met à disposition de futurs porteurs de projets agricoles. La surface cultivable représente environ 7ha.

La SAFER a réalisé la transaction et a cédé le bien à la commune en 2022. Le comité technique SAFER a validé l'installation par bail à ferme de 4 porteurs de projet, candidats auprès de la commune.

Au regard de ce projet ambitieux, les objectifs portés par la commune d'Aubagne sont de :

- Engager une politique forte d'installation en agriculture en s'appuyant sur un projet concret,
- Contribuer au Projet alimentaire territorial en inscrivant l'essentiel des installations sur des projets alimentaires qui développeront une production biologique et locale au bénéfice de la population aubagnaise,
- Contribuer à la mise en œuvre d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement en adéquation avec la demande sociétale,
- Contribuer à la réduction du risque incendie sur un secteur à risque induit important.

En conséquence et pour que ces installations se fassent dans les meilleures conditions, la commune a fait appel à la Chambre d'agriculture des Bouches du Rhône pour l'accompagner.

Le 20 avril 2023, les baux pour 4 lots ont été signés permettant le lancement des premières exploitations. Le lot N°4 reste à attribuer et fait l'objet du présent appel à candidature.

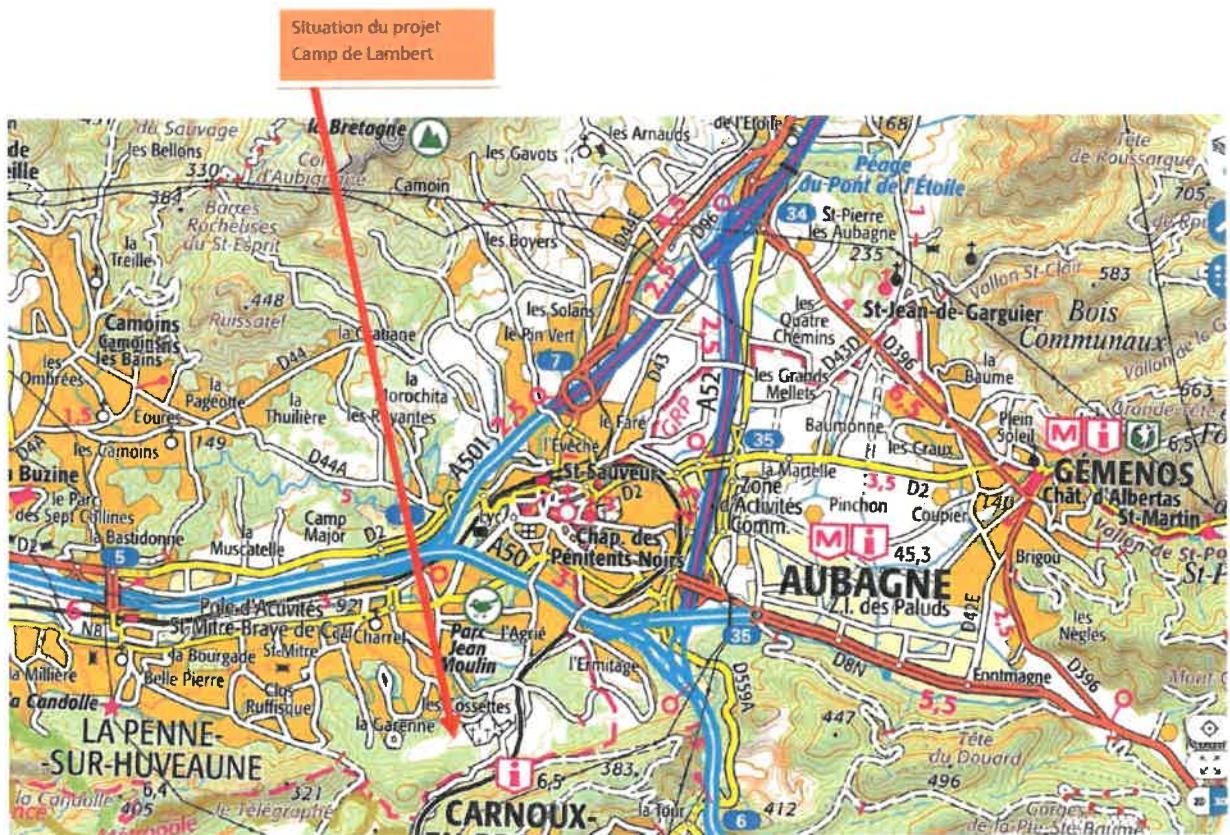
Compte tenu de ce contexte, dans le cadre du présent appel à candidature, seront privilégiés les projets agricoles orientés vers :

- Des productions alimentaires diversifiées,
- Des pratiques culturales 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.

# **OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE**

## **1 Situation de la propriété**

La propriété est située entre Aubagne et la Penne-su-Huveaune, entre deux massifs forestiers juste au Sud d'une zone résidentielle. La propriété combine à la fois un certain isolement et une tranquillité, avec une proximité de zones résidentielles. C'est donc un atout pour assurer des conditions de production idéales, tout en étant proche d'une potentielle clientèle.



La commune est propriétaire d'un ensemble de parcelles totalisant 15 ha 10 a 00 ca.

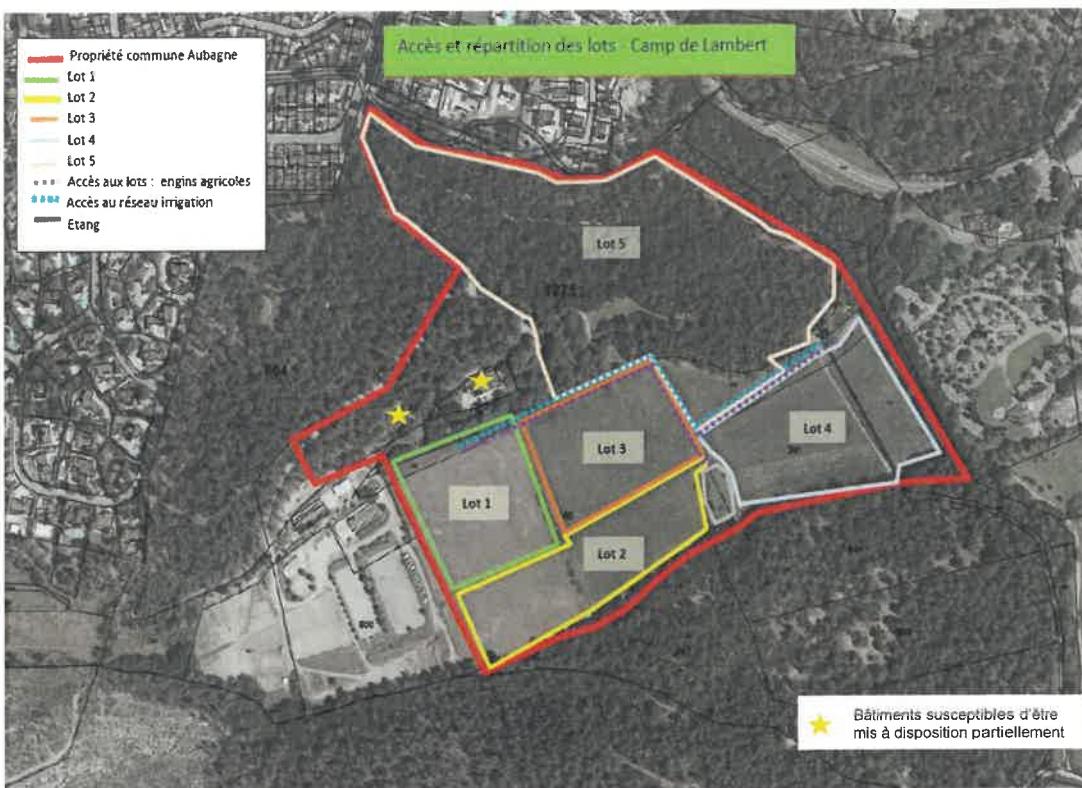
En plus des parcelles, la propriété est composée de plusieurs bâtiments dont certains seront mis à disposition pour partie au collectif d'exploitants agricoles retenus. Ils pourront être utiles pour stocker du matériel et de la marchandise (intrants, récoltes). Des aménagements devront toutefois être réalisés comme, par exemple, l'installation d'une chambre froide. Un diagnostic technique sur l'état des bâtiments et les travaux à prévoir est en cours de réalisation par la commune.

Cette mise à disposition sera faite en plusieurs phases déterminées par le calendrier des travaux de remise en état décidé par la commune.

## **2 Présentation des différents lots de Camp de Lambert et du projet collectif**

La propriété été découpée en 5 lots distincts (voir carte ci-après) attribués comme suit :

- lot 1 (1,19 ha) : une porteuse de projet en plantes aromatiques diversifiées avec transformation
  - Lots 2 et 3 (1,3 ha chacun) : 2 porteurs de projet en GAEC en maraîchage et arboriculture diversifiés sur sol vivant
  - Lot 4 (1,95 ha) encore à attribuer
  - Lot 5 (4,3 ha) : porteuse de projet en aviculture plein air de chair et pondeuses



L'ensemble des porteurs de projet déjà retenus travaillent actuellement à la constitution d'une CUMA permettant une mutualisation d'une partie du matériel (tracteur, chargeur avant, outils de travail du sol de type griffon, ...). Ils sont en attente du dernier candidat pour finaliser sa constitution.

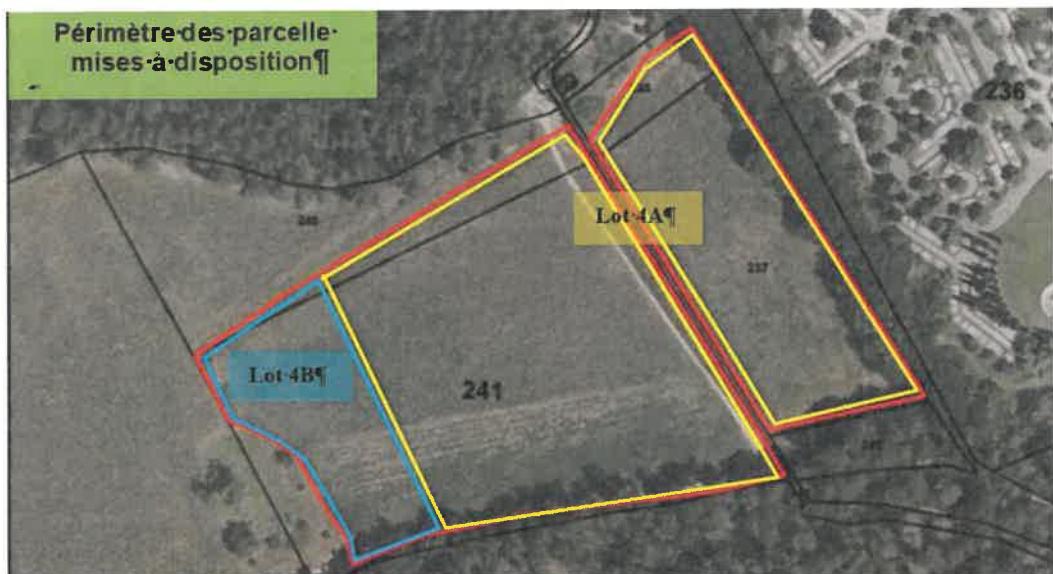
C'est à cette CUMA que les différents de lieux de stockage seront mis à disposition par la commune. A l'installation, il est prévu une mise à disposition d'une partie de bâtiment permettant le stockage du matériel au démarrage. Les modalités d'accès à l'électricité des bâtiments (puissance nécessaire,...) sont à discuter dans ce cadre avec les services techniques de la commune. Il est retenu la mise en place d'un seul compteur électrique qui sera au nom de la CUMA.



De plus, il est prévu à moyen terme la mise en place d'un espace qui pourra servir de point de vente commun dans un des bâtiments. Là aussi, il est envisagé une structuration de collectif pour la réalisation de la vente des produits issus du « Camp de Lambert ».

### **3 Présentation des parcelles à la location**

Les parcelles concernées sont cadastrées sous les n° 237, 238, 240 et 241 de la section DE de Camp de Lambert à Aubagne. Elles seront mises à disposition pour partie et cela correspond à une surface totale de 1 hectare 94 ares 95 ca. Cette surface a été découpée en 2 lots distincts 4A (1ha 65 environ) et 4B (0,3 ha). Les candidats devront donc se positionner sur une candidature portant uniquement sur le lot 4A ou sur les deux lots.



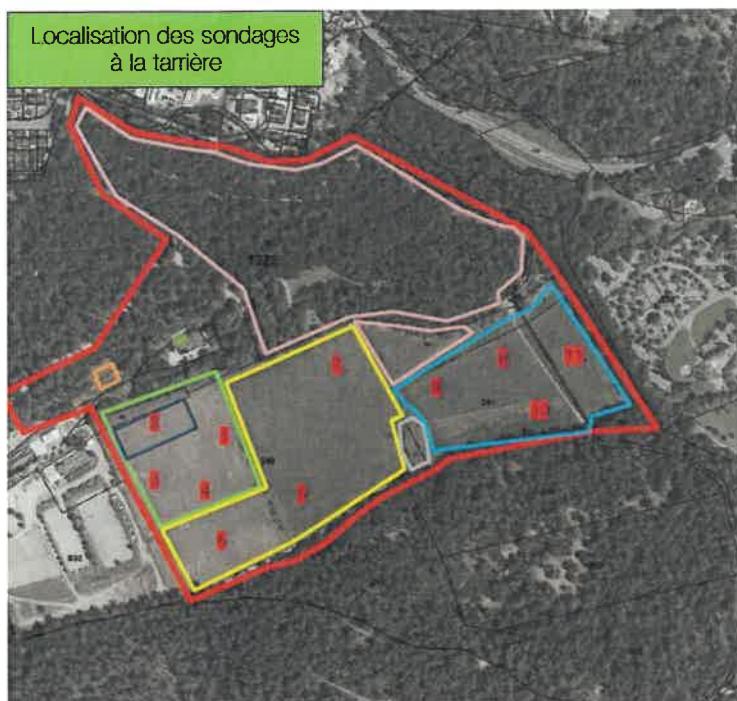
Les différentes parcelles sont en zone A1 du Plan local d'urbanisme du la commune d'Aubagne. Ce zonage sera maintenu dans le PLUi en cours du Pays d'Aubagne. Par ailleurs les parcelles sont en limitation de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général.

# CARACTERISTIQUES DU TERRAIN PROPOSE A LA LOCATION

Les parcelles sont d'un tenant, ce qui facilitera la gestion des cultures. Elles sont placées au pied d'un petit massif situé au Sud de la propriété. Celui-ci crée une ombre portée, qui sera non négligeable et qui pourra pénaliser la production en hiver sur une partie des parcelles. Les parcelles sont relativement planes. L'installation de serres sera possible sous certaines conditions (voir paragraphes suivants).

## 1 Définition du potentiel agricole

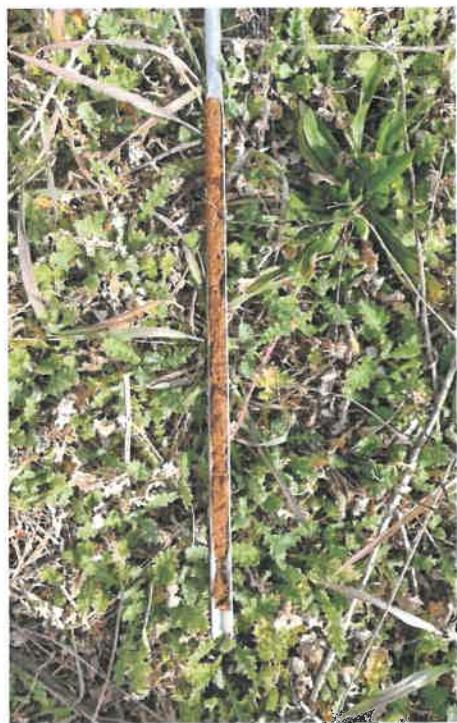
Les points rouges représentent, dans l'ordre, les parcelles sondées à la tarière lors de l'étude.



Les différents sondages ont révélé une profondeur d'au moins 50 cm. Les sondages à la tarière n'ont pas buté sur des cailloux. Il n'a pas été retrouvé de cailloux dans les carottes de terre, indiquant une charge en cailloux très faible.

Par ailleurs, aucune zone de tassement important n'a été décelée. Toutefois, l'enfoncement de la tarière demandait un certain effort et à la vue de la texture du sol, il s'agit d'un sol assez lourd pouvant prendre en masse.

Les différents sondages ont révélé un sol homogène sur les différentes parcelles. Il s'agit d'un sol à texture fine, vraisemblablement avec une prédominance de limon. Cette texture était globalement homogène sur les 50 cm de profondeur du profil. Seul les prélèvement 2 et 7 dénotaient, avec une présence de sable un peu plus importante en profondeur. En considérant le positionnement de ces prélèvements, cela indiquerait une profondeur de sol moins importante que les autres points de prélèvements, avec le début d'éléments plus grossiers. Cela coïnciderait avec la topographie, qui aurait entraîné une accumulation de sol fil plus importante sur les points bas du site – c'est-à-dire la moitié Sud des parcelles et les parcelles situées à l'Est. En effet, dans des prélèvements comme le n°4, 10 et 11, le sol avait tendance à se compacter davantage et à se lisser, témoignant d'un taux de limons un peu supérieur. Ces zones disposent donc d'un sol probablement plus profond, mais avec un sol à texture plus fine et avec une tendance à être plus humide.



Le comportement du sol et sa couleur marron clair laissent penser que le taux de matière organique reste relativement faible.

La propriété est donc dotée d'un sol avec un bon potentiel agricole. Sa texture fine lui donnera une bonne fertilité, avec une capacité de stock importante en eau, en nutriments et matière organique. La profondeur de sol est largement suffisante pour la culture de légumes et de plantes à parfums et médicinales. Sa faible charge en cailloux facilitera son travail et l'implantation de cultures.

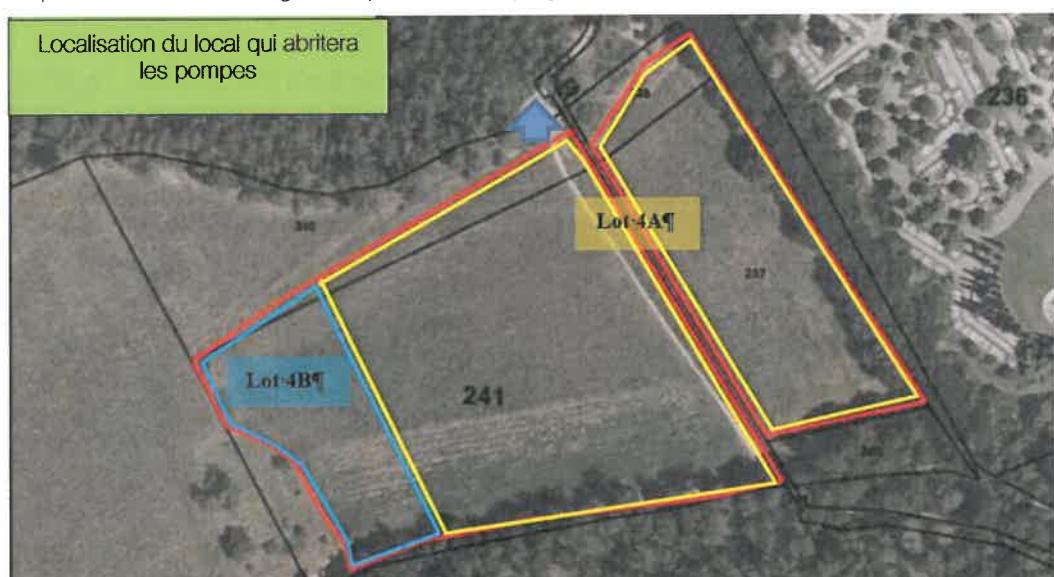
Toutefois, ce type de sol comporte des risques de prise en masse et de déstructuration. Il sera favorable à la création de croûte de battance et de semelles de tassement en profondeur lors du passage d'outils. Il devra donc être amendé en matière organique et couvert au maximum par des cultures, engrains verts ou abris, pour protéger au maximum sa structure et conserver sa fertilité. Lors de son travail, les outils susceptibles de créer des semelles (charrue, rotavator, ...) seront à limiter. Des outils comme les décompacteurs ou les herses rotatives seront préférables et les chantiers devront être réalisés sur des sols bien ressuyés.

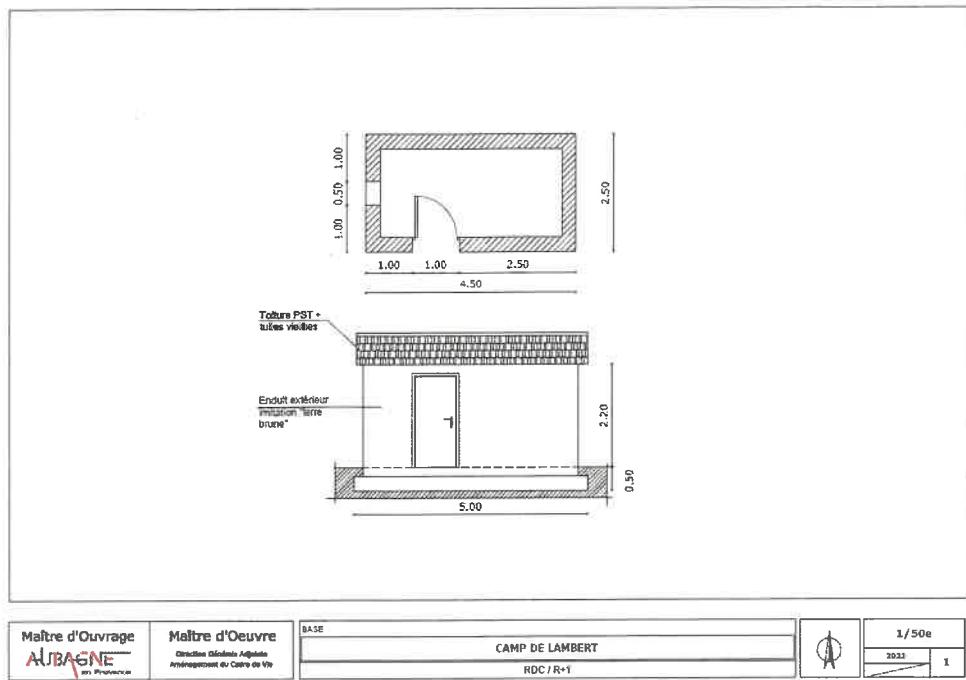
Ces éléments devront être complétés par une analyse de sol. L'observation de fosses pourra également aider les nouveaux agriculteurs à mieux comprendre l'organisation de leur sol et adapter leurs pratiques.

## 2 Conditions d'accès à l'eau

La Société des Eaux de Marseille a été sollicitée pour l'alimentation en eau brute via le canal de Marseille dans le cadre de ce projet. Une sortie avec une clarinette permettant d'alimenter 4 compteurs sera placée dans un local construit spécialement à cet effet. Il est situé à proximité de la parcelle proposée. Chaque exploitation pourra bénéficier d'un compteur et d'un abonnement.

Le raccordement à l'électricité pour l'alimentation des pompes est en cours de mise en œuvre par les services d'Enedis. Il est prévu la création d'un compteur unique avec 4 sous compteurs afin de pouvoir relever les consommations de chaque exploitation. La mise en place des sous compteurs sera à la charge des porteurs de projet.





Chaque porteur de projet aura à sa charge la pose de son réseau d'alimentation (sous compteur, pompe, réseau, ...). La commune se chargera de la réalisation des tranchées et les porteurs de projet pourront ainsi mettre le réseau nécessaire et auront à charge le rebouchage de la tranchée. La mise en œuvre nécessitera donc une planification des travaux en lien avec les services de la commune.

### **3 Modalités d'accès et cheminements**

Il est retenu un accès par le nord de la propriété au 1245 Chemin du bon civet.

L'accès pour les engins agricoles est présenté sur la carte ci-après.



## **4 Servitudes et contraintes**

Une conduite d'alimentation en eau située entre les parcelles DE237 et DE 241 entraîne des contraintes de cultures de part et d'autre de la conduite.

Il sera interdit de cultiver et d'édifier des serres à une distance de 8 m de part et d'autre de la conduite d'eau.

## **5 Bâtiments et infrastructures légères**

Comme indiqué au paragraphe 2 du premier chapitre, des bâtiments pour le stockage du matériel, la transformation et la vente pourront être mis à disposition du collectif des agriculteurs en place à court et moyen terme.

De plus, il est possible d'envisager, la mise en place par les candidats, de tunnels plastiques voire d'abris légers à destination du stockage de petits matériels sur les parcelles. Cela devra cependant être réalisé dans un souci d'intégration paysagère et validé au préalable avec la commune (type, surface, ...).

Le cas échéant, dans le cadre du bail rural, les autorisations nécessaires pour la mise en place de ces infrastructures devront être obtenues par l'occupant auprès du service de l'urbanisme.

# Conditions de location

## 1 Type de mise à disposition

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

## 2 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, une activité d'accueil du public pour des visites à but éducatif et pédagogique ayant pour support l'exploitation, pourra être autorisée dans des conditions à fixer préalablement avec la Commune. Le cas échéant, elle sera réalisée dans le strict respect des réglementations en vigueur. Elle conservera impérativement un caractère agricole au sens de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Elle devra notamment rester une activité accessoire à l'activité principale de production agricole qui ne devra pas en pâtir.

Tout échange de jouissance, sous-location ou cession de la convention seront prohibés.

## 3 Clauses environnementales

Les candidats sont informés que le bail rural comporte la clause environnementale suivante : 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).

## 4 Modifications 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.

## 5 Entretiens des biens

Les candidats sont informés d'une obligation de gestion et d'entretien des terrains proposés à la location par la Commune. Il s'agit pour les preneurs de :

- Pratiquer des tailles douces des haies ;
- 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.

## 6 Loyer

Dans le respect de la réglementation en vigueur, le fermage des terres est fixé à 180,00 €/ha/a.  
Il est toutefois consenti à

- une minoration de 10% liée à la présence d'une clause environnementale,
- une minoration de de 10% liée au passage d'une conduite d'alimentation en eau entre la parcelle DE 237 et DE 241 entraînant des contraintes de culture de part et d'autre de la conduite.

Le fermage est donc ramené à 144 euros par hectare et par an, soit un fermage total de 237 €/an en cas de location du lot 4A uniquement et de 280 €/an en cas de location des 2 lots.

## **7 Date de mise à disposition**

La mise à disposition est prévue au 1<sup>er</sup> septembre 2023.

# MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A CANDIDATURE

## 1 Dossier à constituer

Pour la constitution de leur dossier et dans le cadre du dispositif CAP installation Transmission, il est demandé aux candidats de prendre un rendez-vous auprès de Laura Brondino, Conseillère d'entreprises à la Chambre d'agriculture, à partir du 22 mai 2023 et impérativement avant le 9 juin 2023, par téléphone au 06.79.41.08.02 ou par mail à l'adresse suivante : [Lbrondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr](mailto:Lbrondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr).

Le dossier, qui sera élaboré sur la base des informations fournies par le candidat, 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 candidature 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 (expérience dans le maraîchage, pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, gestion de projet, gestion financière, animation sociale/pédagogique...)
  - Le(s) lot(s) sur lequel le.la candidat.e se positionne
  - 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.
- Une description détaillée du projet d'installation et/ou d'exploitation si elle existe déjà, comprenant notamment les éléments suivants :
  - 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,
  - Le cas échéant, les activités de transformation prévues et le lieu de transformation envisagé,
  - Le cas échéant, les activités d'accueil du public prévues,
  - L'échéancier de réalisation des différentes composantes du projet,
  - L'organisation du travail,
  - Les équipements nécessaires au projet (bâtis, matériel, etc.) ;
  - 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 réseau professionnel / type d'accompagnement technique ou économique prévu ;

- Les modalités d'intégration du collectif en place envisagées

Les candidats seront libres de compléter le document réalisé en collaboration avec la Chambre d'agriculture par tous documents complémentaires et illustrations graphiques le cas échéant permettant la bonne compréhension de leur démarche, engagements, propositions et fonctionnement.

Il sera également nécessaire, lors du rdv, de compléter une fiche de candidature SAFER pour la location. Cette dernière sera transmise à la conseillère SAFER en charge de l'intermédiation locative avec le dossier de présentation une fois ce dernier validé par le candidat.

## **2 Visite des lieux**

Une visite des lieux sera organisée pour les candidats le lundi 5 juin 2023 matin à 10h.

L'inscription pour cette visite est obligatoire et est à réaliser le plus tôt possible auprès de Laura Brondino Conseillère d'entreprises à la Chambre d'agriculture, par téléphone au 06.79.41.08.02 ou par mail à l'adresse suivante : [l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr](mailto:l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr).

## **3 Modalités de remise des dossiers et date limite de candidature**

Les candidat.e.s devront remettre leur dossier complet (document de Mon Projet Installation finalisé, Curriculum Vitae et documents annexes éventuels) auprès de la Chambre d'agriculture au plus tard le 22 juin 2023, par mail à l'adresse suivante : [l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr](mailto:l.brondino@bouches-du-rhone.chambagri.fr).

Les dossiers de candidature complets seront transmis à la commune d'Aubagne par la Chambre d'agriculture.

# MODALITES DE SELECTION

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.

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à candidatures à tout moment sans avoir à en justifier et sans que les candidat.e.s puissent demander une indemnisation en contrepartie.

## 1 Critères d'évaluation

Les critères retenus pour l'évaluation seront les suivants :

Critères	Attendus
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 ; agroécologie ou autres pratiques respectueuses de l'environnement ; gestion de projets ; gestion financière)
2- Adéquation du projet avec les objectifs de l'appel à candidatures	Cohérence entre les ambitions du projet et les objectifs du présent appel à candidatures, notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- Exploitation en vue d'une production à valoriser sur le plan économique,</li><li>- Respect du cahier des charges de l'Agriculture Biologique,</li><li>- Commercialisation en circuits-courts de proximité</li><li>- Pratiques culturales respectueuses de l'environnement et prise en compte des infrastructures écologiques et paysagères</li><li>- Pertinence de la démarche proposée pour garantir l'insertion du projet dans le contexte d'installation de plusieurs exploitants et notamment la mise en place de collectif</li></ul>
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.
4-Viabilité du modèle économique	Réalisme de l'estimation des recettes de vente, correcte évaluation des charges, capacités financières confirmées

## 2 Sélection du. de la lauréat.e

La sélection du.de la lauréat.e sera réalisée par la Commune, avec l'appui technique de la Chambre d'Agriculture et en lien avec le comité de technique de la SAFER PACA. Toute personne ou organisme dont l'expertise spécifique rendrait la participation technique pertinente pourront être sollicités en phase préparatoire et non décisionnelle.

L'attention des candidat.e.s est attirée sur le fait que l'appel à candidatures pourra faire l'objet d'une audition.

