

Appel à candidatures – Location de 13 ha de terres agricoles régionales à Mandres-les-Roses (94)

Date limite de candidature : le 30 septembre 2022



I/ELEMENTS DE CONTEXTE

1. L'Agence des espaces verts

L'Agence des Espaces Verts (AEV) est un Établissement public régional à caractère administratif, qui a pour mission d'aménager, valoriser, protéger et de gérer au nom et pour le compte de la Région Île-de-France, certains espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Pour les terres agricoles, la veille foncière et lorsque c'est nécessaire, l'acquisition foncière, sont ses principaux modes d'action pour garantir le maintien et le développement de l'activité agricole francilienne.

L'AEV définit, en concertation avec les collectivités de situation, des Périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF), zones identifiées comme devant être préservées de l'urbanisation et sur lesquelles la Région concentre son action. Le PRIF est un engagement partenarial explicite entre une collectivité territoriale de situation (commune et/ou EPCI), l'AEV et la Région afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité. Ces orientations sont déclinées dans les documents d'urbanisme locaux (PLU(i), SCoT) et par voie de fait deviennent opposables aux tiers.

L'AEV est aujourd'hui garante du maintien de près de 40 700 ha sur l'ensemble du territoire francilien, dont 18 400 ha de terres agricoles.

Elle gère, pour le compte de la Région Île-de-France, plus de 14 890ha de terres en propriété régionale, dont 2 275 ha de terres agricoles. Les terres agricoles sont louées par bail rural à plus de 140 agriculteurs.

En parallèle, l'AEV ouvre au public certains sites en propriété régionale.

Pour les sites de nature prioritairement agricoles, l'AEV travaille à rendre compatible les usages agricoles et de loisirs pour les promenades.

3. Historique du site

Le PRIF des Vallées de l'Yerres et du Réveillon, d'une superficie de 4 931 ha, est situé à cheval entre la Seine-et-Marne et le Val-de-Marne. Il est composé notamment du plateau agricole de la Brie sur lequel se situent les parcelles concernées par le présent appel à candidatures.

Sur la commune de Mandres-les-Roses, l'AEV (agissant au nom et pour le compte de la Région d'Île-de-France) est propriétaire de 13 ha de terres agricoles qu'elle souhaite destiner à un **projet d'installation agricole**.

L'appel à candidatures vise à identifier les futurs exploitants pour ces parcelles dont les caractéristiques sont décrites à l'article 6.

4. Contexte local

Le site est situé en zone périurbaine, sur un territoire favorable au développement de productions agricoles diversifiées :

- le CFPPA de Brie-Comte-Robert est situé à 8 km,
- la légumerie de la CoopBio Ile-de-France est installée à Sénart, à 13 km,

- le MIN de Rungis à 24 km, ouverture du pôle de commercialisation produit bio fin 2015, Le maillage des infrastructures de transport permet également de connecter le secteur avec le centre de l'agglomération parisienne et les autres centres d'activités péri-urbains (RN 19, RN 104 (Francilienne), ligne B et D du RER, liaison verte La Tégéval).

Par ailleurs, les parcelles sont intégrées sur le territoire de l'établissement public territorial de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) qui a lancé, en 2018, l'élaboration d'un Projet Alimentaire Territorial (PAT).

Enfin, à noter, Le Domaine de Saint-leu, un espace maraîcher de 80 ha, est situé à moins de 5 minutes en voiture.

5. Contexte concernant la disponibilité de l'eau pour l'irrigation

Les parcelles, concernées par le présent Appel à candidatures (AAC), et relevant de la nappe du Champigny, sont classées en « Zone de répartition des eaux » (ZRE) pour une exploitation durable des ressources en eaux souterraines. Ce classement induit un abaissement des seuils de déclaration pour la réalisation de forage d'eau et d'autorisation de prélèvements.

La tension actuelle sur cette nappe induit une politique forte de gestion quantitative de la ressource en eau pour en limiter la consommation.

Ainsi, un quota d'eau disponible pour l'irrigation a été fixé et un Organisme Unique de gestion collective (OUGC), piloté par la Chambre d'agriculture, en assure la répartition entre agriculteurs irrigants.

Actuellement, l'intégralité des quotas a été distribuée et une liste d'attente de 5 à 6 ans est en place pour permettre l'accès à l'eau pour de nouveaux irrigants. **Ce mode de répartition des quotas est en cours de révision dans le cadre d'une demande de prélèvement unique réalisée par l'OUGC**. Cette demande devrait aboutir pour fin 2022. Dans l'attente, aucune nouvelle installation agricole dans le secteur de la nappe du Champigny ne peut être assurée de pomper de l'eau issue de la nappe dans le cadre de son projet pour des volumes supérieurs à 5 000m3/an.

Les porteurs de projets sont invités à contacter l'OUGC, pour s'assurer de la compatibilité de leur projet avec les conditions d'attribution des futurs quotas d'eau.

En cas d'obtention d'un quota d'eau par l'exploitant, l'AEV s'engage à prendre à sa charge l'aménagement du forage. Dans ce cadre, elle a déjà obtenu l'autorisation d'aménager le forage et de procéder à la réalisation d'essais de pompage. Elle ne procèdera pas en revanche à la mise en place de pompe ou de tout équipement lié au fonctionnement de l'ouvrage.

Au vu de ces contraintes, les candidats portant un projet de maraichage ne pourront prévoir une installation sur les parcelles avant l'automne 2023, leur calendrier d'installation devra donc en prendre compte.

6. Description du bien

Les parcelles représentent une surface de 13 ha, sur la commune de Mandres-les-roses, qui a été découpée en 3 lots.

Les candidats intéressés peuvent candidater à un ou plusieurs lots.

L'AEV se réserve le droit de ne pas attribuer les parcelles (à minima le lot n°1), si aucun candidat à l'installation n'est intéressé par le site. En ce cas, un deuxième appel à candidatures sera réalisé fin 2023, en cas de modification du règlement d'urbanisme et des modalités d'attribution des quotas d'eau pour les nouveaux irrigants.

| Localisation | Réf. Cadastrales | Lot | Surface louée (Ha) |
|-----------------------|---------------------|---|--------------------|
| Mandres-les- roses | AA 35 et AA 10 | 1 | 2,53 |
| Mandres-les- roses | AA 35 et AA 10 | 2 | 7,04 |
| Mandres-les- roses | AA 34 | 3 | 3,39 |
| Mandres-les- roses | AA 35 et AA 10 | Zone pouvant accueillir les constructions agricoles | 0,2 |
| Total | | | 12,96 |

Note : les surfaces des parcelles louées pourront évoluer à la marge et seront précisées lors de la signature des baux.

Les plans des parcelles sont en annexe 1, 2 et 3

Description des parcelles régionales :

Les parcelles régionales du présent appel à candidatures étaient cultivées en grandes cultures certifiées biologiques depuis 2012 et sont libres de toute occupation depuis le 21/11/2018.

En avril 2020, l'AEV a fait semer de la luzerne non traitée sur la parcelle, qui s'est cependant peu développée (présence de liserons et chardons). Un broyage a été réalisé en avril 2022, un second sera réalisé à l'été.

A noter que le lot 3 est enclavé, séparé des deux autres lots par le ru de Saint-Leu. Une servitude de passage, établie dans le cadre du bail avec l'exploitant voisin permet d'y accéder.

Description des sols :

Une analyse de sol a été réalisée en 2018, dont voici les principaux éléments (l'analyse de sol complète réalisée pourra être transmise aux candidats intéressés) :

- Les lots 1 et 2 présentent des sols constitués d'un limon sablo-argileux en surface, d'un horizon en tendance plus argileux en sous-face et d'un limon sableux en profondeur. Le potentiel agronomique de la parcelle est assez bon avec un horizon de surface suffisamment fourni en azote total et en éléments nutritifs, un pH légèrement acide et une minéralisation satisfaisante de la matière organique. La capacité d'échange cationique et la teneur en matière organique sont correctes. La texture limoneuse à tendance sableuse argileuse et l'épaisseur du sol participent à de fortes capacités de rétention en eau (RFU calculée de 70 mm) et un large volume de sol prospectable par les racines. La compacité forte en profondeur peut ralentir la prospection racinaire.
- Pour le lot 3: Il est constitué d'un limon sableux en surface, d'un horizon en tendance plus argileux en sous-face et d'une argile limono-sableuse en profondeur. Le potentiel agronomique de la parcelle est assez bon avec un horizon de surface suffisamment fourni en azote total et en éléments nutritifs, un pH légèrement acide et une bonne minéralisation de la matière organique. La capacité d'échange cationique est correcte et la teneur en matière organique est satisfaisante. Le risque de battance est faible.
 - La texture limoneuse argileuse sableuse et l'épaisseur du sol participent à de fortes capacités de rétention en eau (RFU calculée de 71 mm) et un large volume de sol prospectable par les racines. La pierrosité en profondeur est faible mais la compacité est très forte pouvant ralentir la prospection racinaire. L'hydromorphie reste modérée en profondeur et ne présente pas de contrainte à la croissance végétale.

Aménagements prévus sur le site :

L'AEV prévoie de réaliser plusieurs aménagements sur le site afin de faciliter l'installation de projet agricole. Le schéma présenté en annexe 3 détaille ces aménagements, qui seront réalisés en fonction des projets agricoles retenus :

- chemin d'accès aux lots 1 et 2,
- raccordement aux réseaux d'eau potable et à l'électricité de la zone identifiée pour l'aménagement de constructions nécessaires à l'activité agricole,
- pose d'une clôture grillagée le long de La Tégéval,
- forage en cas d'obtention d'un quota d'eau par le porteur de projet,

Par ailleurs, le projet prévoit l'implantation de haies discontinues qui devront cependant se faire en concertation avec les futurs locataires qui en auront l'entretien.

A noter que l'AEV ne prendra pas à sa charge l'aménagement de bâtiments d'exploitations ou d'habitation. En revanche, elle pourra autoriser leur édification par le futur locataire sur le bien loué. Afin de limiter l'impact paysager de ces constructions, une zone d'implantation des bâtiments a été prédéfinie et est représentée sur les schémas en annexes 2 et 3. Par ailleurs, la partie habitation, si elle est nécessaire au projet agricole, devra soit être intégrée dans le bâtiment d'exploitation ou être de nature réversible. Pour tout aménagement, l'AEV devra être associée aux demandes d'autorisation d'urbanisme avant dépôt en Mairie.

Enfin, il est envisagé de réaliser un cheminement doux le long du ru de Saint-Leu (cf annexe 2 et 3). L'année de programmation de cet aménagement n'est cependant pas encore fixée.

<u>Bâtiment à Périgny :</u>

L'AEV est gestionnaire d'une parcelle bâtie située à 10 min en voiture des parcelles objet de l'appel à candidatures. Cette parcelle comprend une maison d'habitation d'une surface de 92 m², un hangar,

un séchoir à oignons non finalisé et un parking. La maison doit faire l'objet de travaux de remise en état et ne pourra pas être occupée avant fin 2023. Les candidats qui pourraient être intéressés par ces locaux peuvent cependant se manifester dans le cadre du présent appel à candidatures.

7. La Tégéval

Les parcelles sont situées à proximité directe de la future voie verte de La Tégéval (cf annexe 3 et 6) : une voie de 20 km, allant de Créteil à Santeny, réservée aux déplacements non motorisés et imaginée dans un souci d'aménagement intégré valorisant l'environnement.

Le tronçon du « Chemin des roses » (secteur de Mandres-les-roses) va être aménagé courant 2022 entre les parcelles régionales et la route départementale. Afin d'assurer l'accès aux parcelles, un chemin agricole sera aménagé et une signalisation adaptée sera mise en place.

La gestion de La Tégéval est assurée par le Département du Val-de-Marne pour la partie horticole et par les villes de situation concernant la propreté.

Par ailleurs, dans le cadre de ses missions, le Syndicat Mixte d'Étude et de Réalisation (Smer) Tégéval finance des animations destinées au grand public et animées par les acteurs du territoire. Les exploitations pourraient être mises en valeur et animées par ce biais.

8. Bail et fermage

Les terres seront disponibles courant 2022. Elles seront louées par bail rural de 9 ans. Le fermage sera calculé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur dans le Val-de-Marne, en fonction du type de culture retenu.

Précisions sur certaines clauses du bail liées à l'aménagement de bâtiments sur le bien loué:

À l'expiration du bail, ou en cas de résiliation de celui-ci, il pourra être versé au locataire une indemnité égale au coût des travaux d'édification des bâtiments, ouvrages et aux coûts des autres aménagements, déduction faite des aides financières obtenues et d'un amortissement calculé d'après le barème départemental.

Enfin, l'AEV inclus dans ses baux des clauses qui permet au locataire de céder les améliorations régulièrement exécutées sur le fonds loué dans les cas énumérés à l'article L 411-75 du CRPM.

9. Orientations du PLU de Mandres-les-roses

Les parcelles concernées par le présent appel à candidatures sont classées en zone agricole Ab au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mandres-les-roses. Ce zonage autorise notamment l'installation de constructions (bâtiments, serres) nécessaires à l'activité agricole, dans une limite de 1 % de la surface cultivée.

En cas d'obtention de quota d'eau par les futurs locataires, l'Etablissement Public Territorial de Grand Paris sud-est avenir (GPSEA), compétant en matière d'urbanisme, lancera une procédure de modification du zonage concerné pour passer du secteur Ab au secteur Aa, permettant ainsi l'implantation de serres et autres constructions sur 15 % de la surface.

Pour connaître les orientations plus précises fixées pour ladite zone, il convient de se référer aux pages 73 à 81 du document « règlement du PLU » accessible depuis ce lien :

https://sudestavenir.fr/notre-territoire/competences/amenagement-et-developpement/plan-local-durbanisme/plan-local-durbanisme-mandres-les-roses/

10. Zone humide

Des analyses du sol et de la végétation ont révélé la présence d'une zone humide sur 8,29 ha de la surface proposée à bail (voir carte délimitant la zone en annexe 5).

Sur ces zones, les activités et aménagements à éviter sont : imperméabilisation, remblaiement, mise en eau, drainage, serres, rigoles, cultures en buttes.

II/ MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

1. Modalités pratiques de l'appel à candidatures

- Visites des sites obligatoires : des visites des parcelles seront réalisées courant des mois de juin/juillet/août. Les personnes intéressées sont invitées à se manifester à l'adresse suivante : agriculture@aev-iledefrance.fr
- Remise du formulaire de candidature par les postulants **avant le 30 septembre 2022**. Aucun dossier ne sera accepté au-delà de cette date.
- Décision par l'AEV via un jury pour une installation en octobre 2022

L'ensemble des documents demandés devront être envoyés de préférence en format électronique, à l'adresse suivante : agriculture@aev-iledefrance.fr. Dans l'hypothèse où les documents dépasseraient une taille de 5 Mo, les documents devront être envoyés via un lien de téléchargement (WeTransfer par exemple) à la même adresse mail.

Dans l'hypothèse où un envoi électronique ne serait pas possible, les documents pourront être envoyés par courrier à l'adresse suivante (le cachet de la poste faisant foi):

Agence des Espaces Verts Service Expertise technique – Mission agriculture Cité Régionale de l'Environnement 90–92 Avenue du Général Leclerc 93500 PANTIN

2. Documents à fournir dans le dossier complet

Les candidats devront fournir à minima les documents suivants :

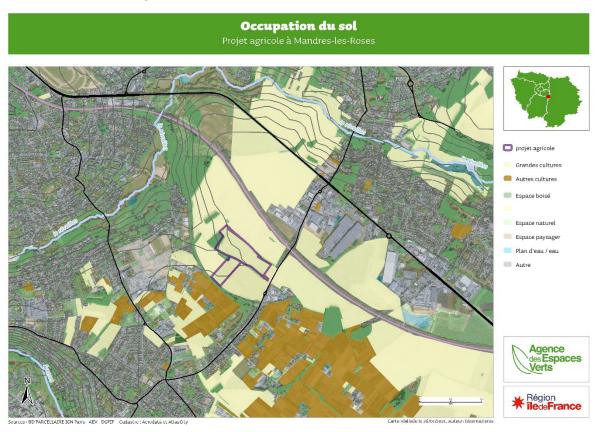
- Certificat de visite du site,
- Formulaire de candidature complété,
- Copie des diplômes et formations professionnelles,
- Tout document complémentaire permettant de mieux comprendre le projet envisagé sur les parcelles (par exemple : prévisionnel économique pour une installation, etc.)

3. Critères de sélection des candidats

- Compétences du candidat : diplôme agricole et/ou expériences en agriculture dans la culture envisagée,
- Cohérence du projet au regard des contraintes du site,
- Conformément aux orientations du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles, la priorité sera donnée à l'installation de nouveaux agriculteurs par rapport à l'agrandissement,
- Toutes productions,
- Les projets proposant de commercialiser une partie de leur production auprès des cantines scolaires et/ou d'assurer une distribution en circuits de proximité seront privilégiés.

Important : cet appel à candidatures ne donne pas automatiquement l'autorisation d'exploiter. Le cas échéant, les agriculteurs retenus le seront uniquement s'ils obtiennent l'autorisation d'exploiter par la suite, la signature du bail sera conditionnée à l'obtention de cette autorisation.

Annexe 1 : Occupation des sols aux alentours du site



Annexe 2 : plan des lots proposés dans le cadre de l'appel à candidatures





Annexe 4 : Photo de la parcelle



Annexe 5 : Carte délimitant la zone humide



Annexe 5 : Projet de la tégéval



Figure 1 : Projet de la tégéval sur le secteur du chemin de la rose : perspective en vue aérienne depuis la gare de Mandres-les-roses — (©SMER la Tégéval - Antoine DERRIEN)



Formulaire de candidature à la location de terres agricoles régionales sur la commune de Mandres-les-roses

| LE CANDIDAT A LA LOCATION | | | | | |
|--|--|---------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| | | | | | |
| Nom- Prénom : | | | | | |
| Adresse : | | | | | |
| CP- Commune : | | Tél: | | | |
| E-mail: | | | Portable : | | |
| Date de naissance : | | | | | |
| Situation matrimoniale : | | | Nombre d'enfa | nts à charge : | |
| Nom- prénom o | du conjoint : | | Né le : | | |
| Profession conjoint : | | | | | |
| Niveau de forma | ation : □BEPC | □вера | □вас | □BPREA | |
| □BTA □Études sup. □Ingénieur □Autres : | | | | | |
| | | J | | | |
| Si les parents so | nt agriculteurs : | _ | | | |
| Si les parents so | nt agriculteurs : | Année de | Lieu | Surface | Dont surface |
| Si les parents so Parents | nt agriculteurs : | _ | | | |
| · | nt agriculteurs : | Année de | Lieu | Surface | Dont surface |
| Parents | nt agriculteurs : | Année de | Lieu | Surface | Dont surface |
| Parents Beaux- | nt agriculteurs : | Année de | Lieu | Surface | Dont surface |
| Parents Beaux- parents | nt agriculteurs : | Année de naissance | Lieu | Surface | Dont surface |
| Parents Beaux- parents | nt agriculteurs : Nom - Prénom t pas encore inst | Année de naissance | Lieu | Surface | Dont surface |
| Parents Beaux- parents Pour un candida | nt agriculteurs : Nom - Prénom t pas encore inst | Année de naissance allé : | Lieu | Surface | Dont surface |

| Pour un candidat déjà ins | stallé : | | |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Année d'installation : | si DJ | A, date :/ | |
| Si le candidat fait partie d | d'une société | | |
| Nom de la société : | | | |
| ☐ Existante depuis le | □A crée | er | |
| Adresse : | | | |
| Nombre d'associés exploi | tants : | | |
| Surface cultivée par la soc | ciété : | | |
| | | | |
| L'EXPLOITATION DONT | FAIT / FERA PARTIE LE | CANDIDAT | |
| | | | |
| Total surface exploitée (F | | à candidature en cours) | : |
| Dont locations précaires : | | | |
| | | | |
| Circuit de commercialisat | | - | t long et court |
| ☐ commercialisation aup | rès des cantines scolai | res | |
| Préciser : | | | |
| Systèmes de production | (cocher la/les case(s) c | orrespondante(s)) | |
| ☐ maraichage | ☐ petits fruits | ☐ arboriculture | ☐ plantes à parfums aromatiques et |
| | | | médicinales |
| ☐ ovins | □ caprins | □ volailles | ☐ autres (préciser) : |
| | | | 1 |
| Spécialisation/ diversifica | ation de l'exploitation | en lien avec la présente | demande : |
| ☐Transformation à la fer changement du système d | | • | ersion □installation sans |
| Préciser : | | | |
| Mode de production envi biologique / □ 0 intrants | • | _ | <u>-</u> |
| Commentaires/ complém | nents d'information : | | |

| DEMANDE D'ATTRIBUTION | l . | |
|---|--|---|
| Parcelles demandées (narm | i celles objet du présent app | nel à candidatures) |
| Référence cadastrale | Surface (ha) | Commentaire (préciser la nature de l'activité agricole prévue pour chaque parcelle) |
| | | |
| | | |
| | | |
| Intérêt pour les bâtiments s | itué à Périgny : □Oui □Noi | n |
| · Si oui : préciser le besoin | | |
| | | |
| Pour les agriculteurs déjà in demandées (en km) : | stallés : distance entre le siè | ge d'exploitation et les parcelles |
| Pour les agriculteurs portan | ts un projet d'irrigation de lo | eurs cultures : |
| Pratiques agricoles développ | pées pour limiter les besoins | en eau : |
| Mode d'irrigation envisagé : | | |
| Volume annuel envisagé : | | |
| Avis de l'OUGC concernant l' | obtention de quotas d'eau p | our l'irrigation : |
| | | |
| Attribution partielle possibl | e: □ OUI [| □ NON |
| Objectifs de la demande | Motivation de la demande annexe) | (possibilité de joindre un courrier en |
| ☐ Installation | | |
| ☐ Agrandissement | | |
| ☐ Remaniement | | |
| parcellaire | | |
| ☐ Maintien☐ Autres (préciser) | | |
| in violes (precisely | | |
| | | |
| | | |

Fait à ______, le ___/____