

Appel à candidatures – Ensemble à réhabiliter de 2 ha de serres horticoles et de bâtiments agricoles à Périgny (94)

Date limite de candidatures : 28 février 2023



I/ELEMENTS DE CONTEXTE

1. Île-de-France Nature

Île-de-France Nature, nom d'usage de l'Agence des Espaces Verts, est un Établissement public régional à caractère administratif, qui a pour mission d'aménager, valoriser, protéger et gérer au nom et pour le compte de la Région d'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.

IDF Nature 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), IDF nature 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, PLUi, SCoT) dont l'opposabilité aux tiers conforte la destination naturelle, forestière ou agricole des PRIF.

IDF Nature est aujourd'hui garante du maintien de plus de 42 700 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, environ 14 900 ha en propriété régionale, dont plus de 2 200 ha de terres agricoles. Les terres agricoles sont louées par bail rural à plus de 140 agriculteurs.

En parallèle, IDF Nature ouvre certains sites en propriété régionale au public.

Pour les sites prioritairement agricoles, IDF Nature travaille à rendre compatibles 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 4 975 ha, est situé à cheval sur la Seine-et-Marne et le Val-de-Marne. Il est composé notamment du plateau agricole de Brie sur lequel se situent les parcelles concernées par le présent appel à candidatures.

Sur la commune de Périgny-sur-Yerres, IDF Nature (agissant au nom et pour le compte de la Région d'Île-de-France) est propriétaire de 2 ha de terres comportant des serres et du bâti agricole qu'elle souhaite destiner à un **projet de réhabilitation à vocation agricole**.

L'appel à candidatures vise à identifier les futurs porteurs de projet pour ces parcelles dont les caractéristiques sont présentées dans le présent appel à candidatures.

4. Contexte local

Le lot proposé est situé en zone périurbaine, sur un territoire favorable au développement d'activités agricoles diversifiées. Le maillage des infrastructures de transport permet également de connecter le

secteur vers le centre de l'agglomération parisienne et les autres centres d'activité péri-urbains (RN19, RN 104, ligne D du RER).

Par ailleurs, les parcelles sont situées 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).

Les villes de Périgny-sur-Yerres, Mandres-les-Roses ou encore Villecresnes sont riches d'activités horticoles historiquement implantées dans la zone.

5. Description du bien

Les parcelles représentent une surface de 2 ha sur la commune de Périgny (94) en deux lots distincts.

Les candidats intéressés doivent candidater sur les deux lots.

Localisation	Réf. Cadastrales	Lot	Surface louée (ha)
Périgny	AA 01	1	1,4 ha (dont environ 5000 m ² de serres)
Périgny	AA 168	2	0,6 ha (dont environ 400 m ² de bâtiments)
Total			2 ha

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

Les plans des parcelles sont en annexe.

Description des parcelles régionales :

Lot 1 – Serres Floréac – AA 01 : ce lot est constitué de plusieurs anciennes serres horticoles, d'un petit boisement et de terre cultivable. Il est entièrement clôturé. Les serres sont à réhabiliter entièrement.

Les serres ont été construites en 1980 et abandonnées en 2009. Une occupation illicite avec dépôt de carcasses de voitures a eu lieu en 2018, qui ont été évacuées. Les analyses de pollution ne montrent pas d'impact de ces occupations sur la qualité sanitaire des sols.

Serres 1 et 2 : cette double serre sur dalle béton d'environ 50 m de long sur 25 m de large comporte une toiture en verre (partiellement dégradée). L'ossature est en métal ainsi que les jointures.

Salle de la chaufferie : adossée aux serres 1 et 2, la salle de la chaufferie comporte l'ancienne machinerie pour serres chauffées. L'ensemble n'est plus fonctionnel et devra être évacué.

Serres 3 et 4 : l'ensemble mesure environ 100 m sur 30 m. Ces deux longues serres sont davantage dégradées que les précédentes au niveau de la toiture en verre, la végétation ayant pénétré le bâtiment.

Serre 5 : petite serre derrière la salle de la chaufferie, d'environ 20 m sur 12 m.



Description des sols :

Une analyse de sol a été réalisée en 2020 sur la partie non bâtie de la parcelle AA01 (voir carte en annexe 3) dont voici les principaux éléments (l'analyse complète de sol réalisée pourra être transmise aux candidats intéressés) :

- Topographie plane, occupation du sol variée avec une zone de friche herbacée au nord, des résineux denses au sud-ouest
- Présence de débris de démolition au sol (ancienne dalle)
- Sols perméables : non calcaires, faible pierrosité, compacité modérée, texture limoneuse.
- Pollution métaux et hydrocarbures : enjeu sanitaire non significatif

Si le porteur de projet souhaite remettre en culture la partie non bâtie de la parcelle AA01, il est préconisé une purge de la dalle sur la partie nord de la zone non bâtie, puis un apport de terre végétale ou de matière organique, et un défrichage des résineux sur la partie sud-ouest.

Lot 2 – Maison et hangars – AA168 : Historiquement le pavillon et les hangars appartenaient à un maraîcher exploitant les terres environnantes. Ce lot est constitué des bâtiments suivants ainsi que du terrain les entourant :

- Une maison d'habitation de 94 m², à réhabiliter entièrement,
- Un « séchoir à oignons » sur 3 niveaux d'environ 130 m² chacun, à aménager,
- Un grand hangar d'environ 240 m² comportant d'anciennes chambres froides,
- Un petit hangar d'environ 80 m².

Un puits et une bêche à eau pour l'irrigation (300 m²) complètent le bien.

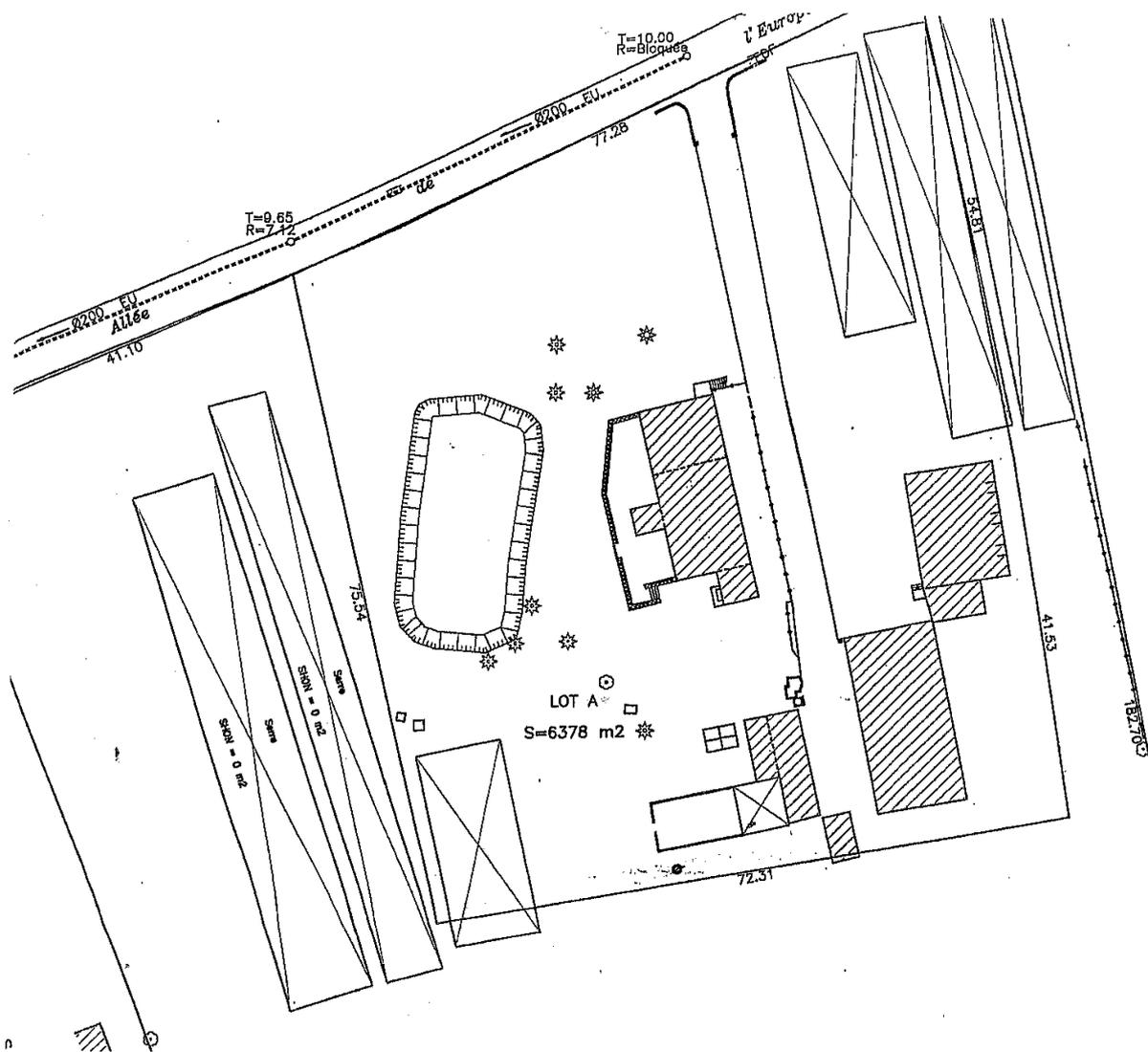
Maison d'habitation :

La surface au sol est de 94 m². Elle est séparée en deux habitations dont un T1 et un T2 et comporte en tout 6 pièces. Elle date de 1980. La plus grande habitation comporte une pièce à vivre, une cuisine séparée, des toilettes, une salle de bain et 2 chambres. Les plans figurent en Annexe.

A noter que l'ensemble de ces bâtiments sont à réhabiliter entièrement, y compris en matière d'isolation thermique et de production de chaleur. Les projets proposés doivent en tenir compte.



Photographie aérienne des bâtiments



Plan des bâtiments

8. Baux et options d'achat

Plusieurs possibilités de contractualisation peuvent être considérées, étant entendu que les candidatures portent indissociablement sur les deux lots :

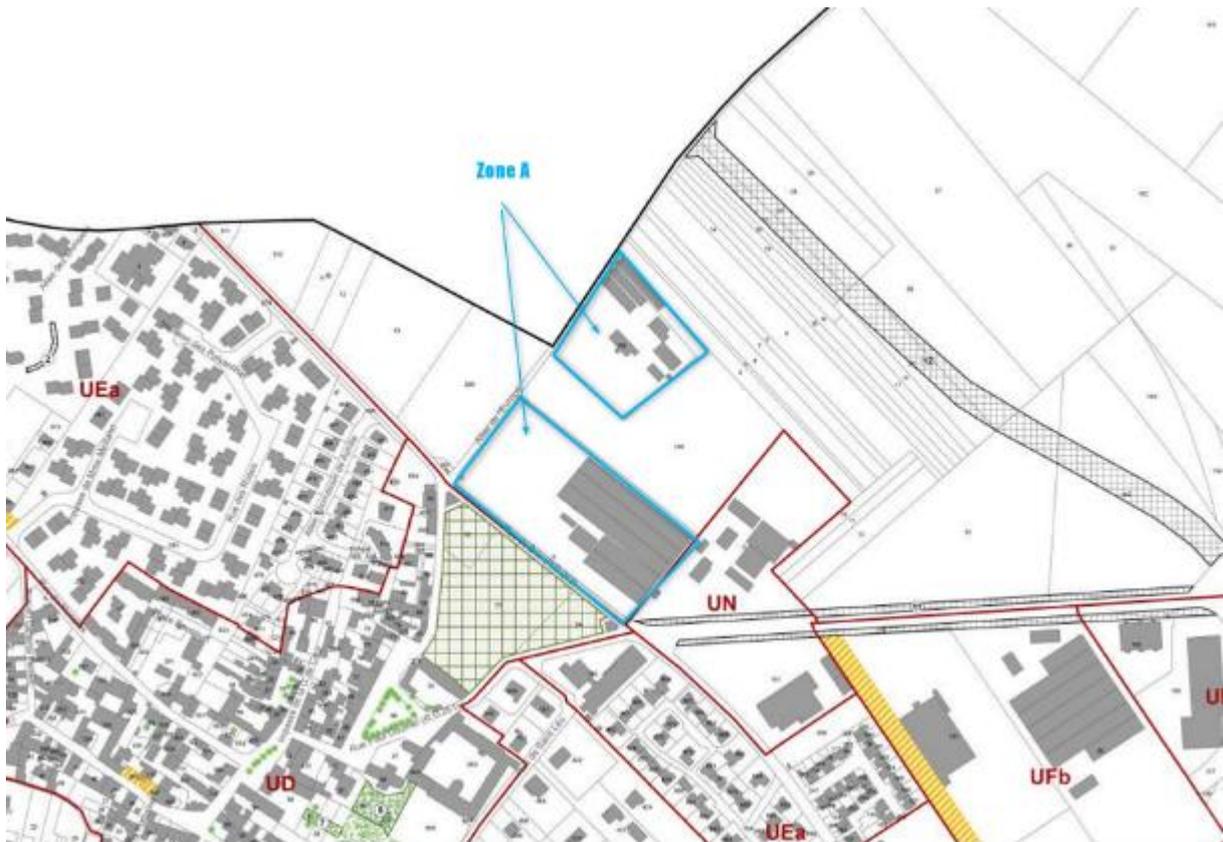
- Lot 2 en acquisition (maison d'habitation et hangars sur 0,6 ha) + Lot 1 en bail rural ou convention de mise à disposition (1,4 ha comportant les serres)
Pour l'acquisition du lot 2, une intervention de l'évaluateur des Domaines devra avoir lieu au préalable.
- Lot 2 en bail emphytéotique + Lot 1 en bail rural ou convention de mise à disposition

9. Orientations du PLU de Périgny-sur-Yerres

Les parcelles concernées par le présent appel à candidatures sont classées en zone A au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Périgny-sur-Yerres.

Les conditions de construction sont les suivantes :

- Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (si bâtiments d'habitation, ils devront être intégrés aux bâtiments d'exploitation et ne pas dépasser 250 m²)
- Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction après sinistre



II/ MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

1. Critères de sélection des projets

Il s'agit d'un projet de réhabilitation de deux sites ayant un passé agricole et horticole. Les projets comportant une dimension agricole ou horticole et permettant de valoriser les sites, seront privilégiés. Toute personne physique ou morale habilitée en matière agricole peut déposer une candidature.

Les points suivants seront particulièrement regardés :

- Compétences du candidat pour porter le projet (expérience, formation...)
- Dimension agricole du projet
- Viabilité économique (avec prévisionnel sur 5 à 10 ans)
- Capacité d'achat du lot 2 (si proposition d'acquérir)
- Capacité à réhabiliter le site (au vu de la taille des serres et bâtis à réhabiliter)
- Rayonnement local du projet (au niveau de la commune, du département, de la région)

2. Modalités pratiques de l'appel à candidatures

- Visites des sites obligatoires : des visites des sites seront réalisées au mois de janvier 2023. Les personnes intéressées sont invitées à se manifester à l'adresse suivante : agriculture@iledefrance-nature.fr
- Remise du formulaire de candidatures par les postulants **avant le 28 février 2023**.

Aucun dossier ne sera accepté au-delà de cette date. L'ensemble des documents demandés devra être envoyé de préférence en format électronique à l'adresse suivante : agriculture@iledefrance-nature.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 email.

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 / Ile de France Nature
Service Expertise technique – Mission agriculture
Cité Régionale de l'Environnement
90-92 Avenue du Général Leclerc
93500 PANTIN

Déroulement de l'appel à candidatures :

- Publication de l'appel à candidatures : début janvier 2023
- Date limite du dépôt des candidatures : 28 février 2023
- Décision par IDF Nature et notification de la décision aux candidats : fin mars 2023
- Début de la mise à disposition des parcelles : avril-mai 2023

3. 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,
- CV, Copie des diplômes et formations professionnelles,
- Tout document complémentaire permettant de mieux comprendre le projet envisagé sur les parcelles (par exemple : prévisionnel économique, planning, plans, activité complémentaire (ex : point de vente direct, accueil des scolaires), etc.)

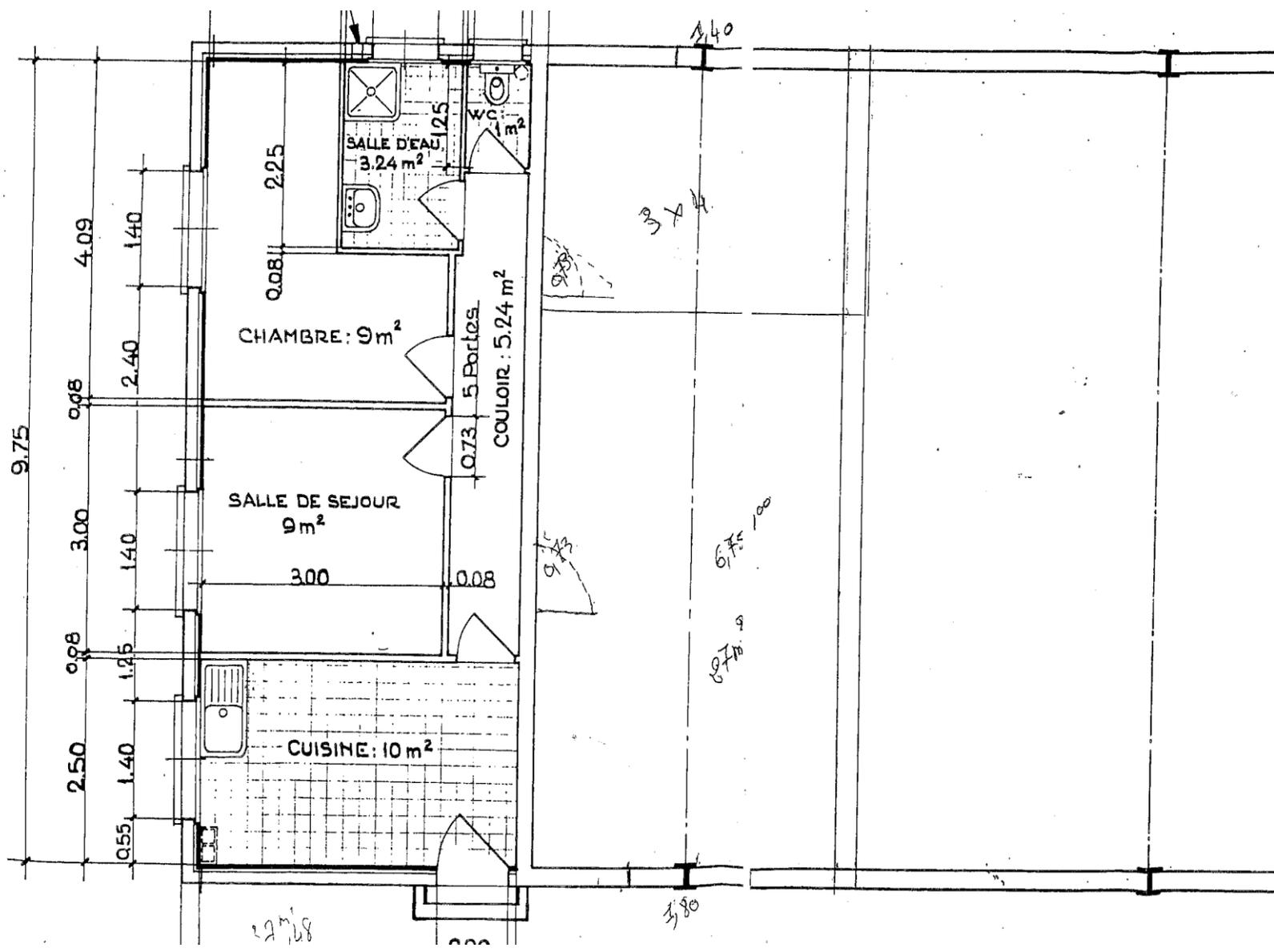
Annexe 1 : Plan cadastral des deux lots



Annexe 2 : sols de la zone d'étude pédologique autour des serres (source : Sol Paysage)



Annexe 3 : Plans de la maison d'habitation (principale et extension)



Annexe 4 : Photographies des sites

Lot 1 – Serres Floréac

Serres 1 et 2



Chaufferie



Serres 3 et 4



Lot 2 – Maison et hangars

Habitation



Séchoir à oignons



Formulaire de candidature pour l'attribution de terres agricoles régionales sur la commune de Périgny (94)

LE CANDIDAT À LA LOCATION OU ACHAT

Nom- Prénom :	Raison sociale (si société) :
Adresse :	
CP- Commune :	Tél :
E-mail :	Portable :
Date de naissance :	
Situation matrimoniale :	Nombre d'enfants à charge :
Nom- prénom du conjoint :	Né le :
Profession conjoint :	

Niveau de formation : BEPC BEPA BAC BPREA
 BTA Études sup. Ingénieur Autres : _____

Si les parents sont agriculteurs :

	Nom - Prénom	Année de naissance	Lieu d'exploitation	Surface exploitée	Dont surface en propriété
Parents					
Beaux- parents					

Pour un candidat pas encore installé :

DJA demandée : OUI NON

PPP effectué : OUI NON

Date prévue d'installation :

Pour un candidat déjà installé :

Année d'installation : _____ si DJA, date : ____/____/____

Si le candidat fait partie d'une société ou d'une association

Nom de la société :

Existante depuis le _____ A créer

Forme sociétaire : EARL SCEA GAEC SA, SAS, SI SCOP Association Loi 1901

Autre, précisez : _____

Adresse :

Nombre d'ETP : _____

L'EXPLOITATION DONT FAIT / FERA PARTIE LE CANDIDAT

Surface déjà exploitée :

Si le candidat est déjà installé, quelle surface est exploitée (en ha) ? _____

Dont locations précaires :

Pour les agriculteurs déjà installés : distance entre le siège d'exploitation et les parcelles demandées (en km) : _____

Circuit de commercialisation : Circuit court Circuit long Circuit long et court

Cantines scolaires Autre, préciser : _____

Systèmes de production (cocher la/les case(s) correspondante(s))

Grandes cultures, céréaliculture

Élevage, préciser (ovin, caprin, bovin, porc, volaille ...) : _____

Maraichage (Plein champ et/ou serres ? _____)

Arboriculture

Viticulture

Plantes aromatiques médicinales et à parfum

Pépinière, horticulture (Fleurs, ornemental, arboricole ou sylvicole ?

_____)

Autres, précisez : _____

Spécialisation/ diversification de l'exploitation en lien avec la présente demande :

Diversification (nouvel atelier dans exploitation agricole déjà existante)

Spécialisation

Reconversion

Installation

Autre : _____

Observations : _____

Mode de production envisagé sur les parcelles :

- Agriculture conventionnelle
- Agriculture biologique
- 0 intrants (produits phytosanitaires et engrais de synthèse)
- Autre : _____

Commentaires/ compléments d'information :

DEMANDE D'ATTRIBUTION

Parcelles du présent appel à candidatures

Référence cadastrale	Surface (ha)	Descriptif	Destination envisagée du bâti
AA01	1,4 ha	Serres horticoles	<input type="checkbox"/> Réhabilitation <input type="checkbox"/> Démolition Précisez :
AA168	0,66 ha	Maison et hangars	Achat : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Réhabilitation <input type="checkbox"/> Démolition Précisez :

Objectifs de la demande	Motivation de la demande (à compléter par un courrier et ses annexes, notamment financière)
<input type="checkbox"/> Installation	
<input type="checkbox"/> Agrandissement	
<input type="checkbox"/> Remaniement parcellaire	
<input type="checkbox"/> Maintien	
<input type="checkbox"/> Autres (préciser)	

Fait à _____, le ___/___/___

Signature