

Appel à candidatures – Location de 7,86 ha de terres agricoles régionales à Mandres-les-Roses (94)

Date limite de candidature : le 10 octobre 2025



I/ ÉLÉMENTS 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 Île-de-France, des 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.

Île-de-France 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 entre une collectivité territoriale de situation (commune et/ou EPCI), Île-de-France 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.

Elle gère, pour le compte de la Région Île-de-France, environ 15 300 ha en propriété régionale, dont plus de 2 350 ha de terres agricoles. Les terres agricoles sont louées par bail rural à environ 150 agriculteurs.

2. 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, Île-de-France Nature (agissant au nom et pour le compte de la Région d'Île-de-France) est propriétaire depuis les années 2000 de 13 ha de terres agricoles qu'elle souhaite destiner à des projets d'installation agricole en y privilégiant l'agriculture biologique.

Suite à un premier appel à candidatures en 2022, 4,44 ha de terres ont été attribuées à deux maraichers en agriculture biologique dont l'installation est désormais effective. Le présent appel à candidature vise à installer un ou des exploitants sur les 7,86 ha restants à attribuer, dont les caractéristiques sont décrites à l'article 5.

Une ferme pédagogique associative avec des activités d'élevage et de maraîchage est également installée sur 12 ha de terres en propriété régionale en voisinage direct avec les lots concernés par le présent appel à candidatures.

3. Contexte local

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

- Le CFPPA de Brie-Comte-Robert, centre de formation au BPREA spécialisation maraîchage bio de la Région Ile de France, est situé à 8 km,
- Les lotissements maraichers et horticoles de Rosebrie et Roseval sur la commune de Mandres-les-Roses
- 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 vers le centre de l'agglomération parisienne et les autres centres d'activité péri-urbains (RN 19, francilienne, lignes A et D du RER).

Par ailleurs, les parcelles sont intégrées sur le territoire de l'établissement public territorial de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA), qui a approuvé son Projet Alimentaire Territorial (PAT) en décembre 2022, et sont incluse au sein du Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels du Val-de-Marne, approuvé en 2024.

Les parcelles sont situées à proximité directe de la voie verte de la Végétale : 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.

Par ailleurs, un accompagnement financier pour la réalisation d'animations par les acteurs du territoire destinées au grand public est prévu chaque année. Les exploitations pourraient être mises en valeur et animées par ce biais. Enfin, à noter, le Domaine de Saint-Leu, un espace maraîcher de 150 ha, est situé à moins de 5 min en voiture.

Situé en Région Ile de France, tout projet agricole conduit sur ce périmètre est également éligible aux aides régionales à l'agriculture ainsi qu'à la promotion des [produits faits en Ile-de-France](#). Les aides régionales concernent notamment la [dotation jeune agriculteur](#) et les aides à l'investissement (modernisation, diversification...).

4. Contexte concernant la disponibilité de l'eau

Les lots concernés par le présent appel à candidatures sont équipés d'un forage et d'arrivées d'eau de forage à proximité des parcelles. La boucle d'irrigation sera à la charge du preneur selon son usage et son type de production.

Les parcelles 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.

Les besoins en eau (débit et volume annuel) devront être détaillés dans le dossier de candidature.

5. Description du bien

Les parcelles représentent une surface de 7,86 ha, sur la commune de Mandres les Roses, en deux ilots séparés par le ru de St Leu.

| Localisation | | Réf. Cadastrales | Surface cadastrale (Ha) | Surface louée (Ha) |
|-----------------------|-------|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| Mandres-les- Roses | Lot 1 | AA35 | 9,92 | 4,27 |
| | Lot 2 | AA43 | 13,08 | 3,58 |
| | | | TOTAL | 7,86 |

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



5.1 Description des parcelles régionales :

Les deux parcelles sont séparées par le ru de Saint-Leu, une passerelle sera aménagée en septembre 2025 pour relier les deux par un chemin. Un autre accès est possible par l'ouest mais fait l'objet d'une servitude avec la ferme pédagogique.

Les parcelles étaient cultivées en grandes cultures biologique depuis 2012 et sont libres de toute occupation depuis 2018. En avril 2020, une luzerne non traitée a été semée sur la parcelle 1, et des broyages sont réalisés chaque année.

5.2 Analyses de sol

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

- Le lot 1 présente 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.

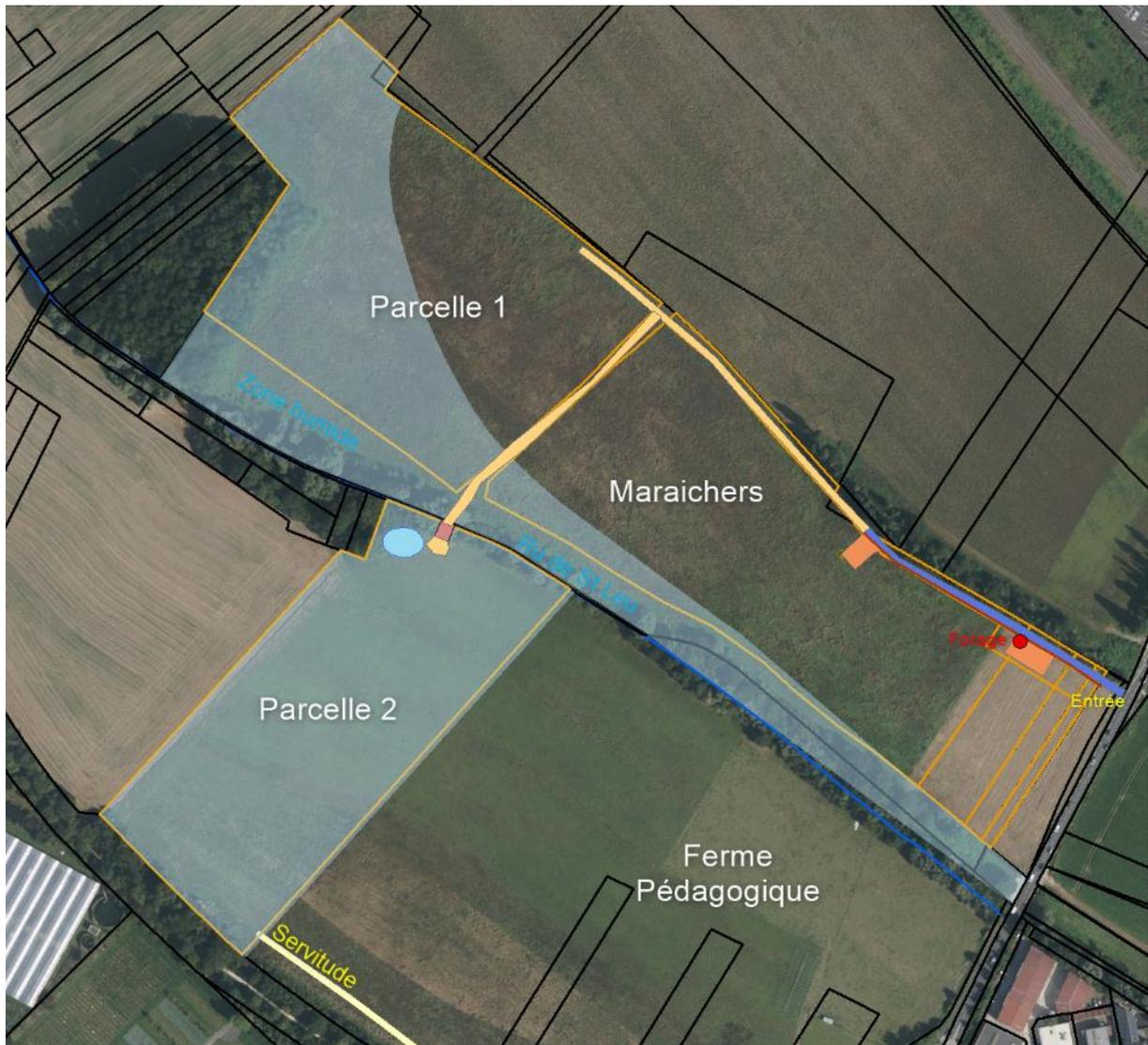
- Pour le lot 2 : Il est constitué d'un limon sableux en surface, d'un horizon en tendance plus argileux en sous-face et d'une argile limono-sableuse en profondeur. Le potentiel agronomique de la parcelle est assez bon avec un horizon de surface suffisamment fourni en azote total et en éléments nutritifs, 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.

5.3 Aménagements effectués et prévus sur le site :

Plusieurs aménagements ont été réalisés par IDF Nature pour faciliter les installations agricoles :

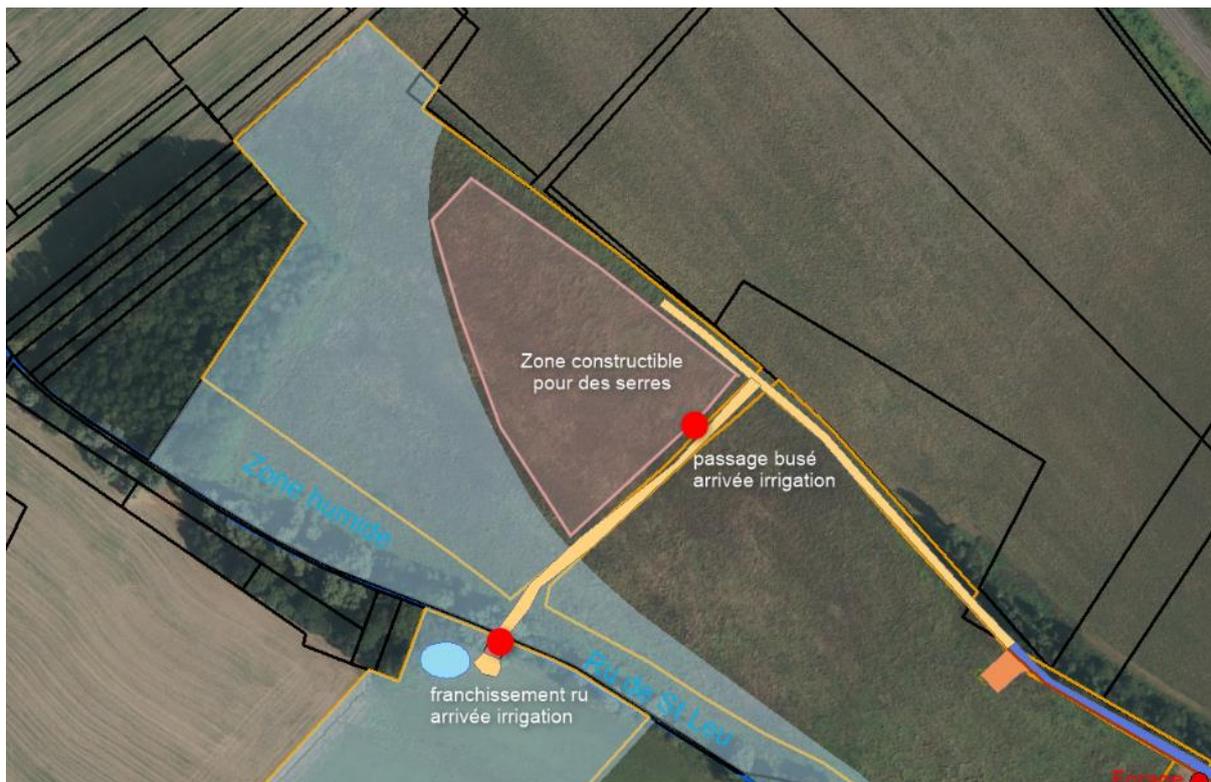
- Chemin d'accès aux parcelles
- Passerelle de franchissement du ru de Saint Leu pour permettre la circulation entre les deux lots, y compris d'engins jusqu'à 16 tonnes
- Raccordement aux réseaux d'eau potable et pose de fourreaux pour l'électricité de la zone identifiée pour l'aménagement de constructions nécessaires à l'activité agricole,
- Pose d'une clôture le long de la route départementale,
- Forage d'irrigation, d'une capacité maximale de 30 m/h, partagé entre les exploitants.

A noter qu'Île-de-France Nature ne prendra pas à sa charge l'aménagement de bâtiments d'exploitations. En revanche, elle pourra autoriser leur édification par le futur locataire sur le bien loué après obtention du permis de construire. Afin de limiter l'impact paysager de ces constructions, une zone d'implantation des bâtiments a été prédéfinie.



Plan global des parcelles et aménagements

- Plateformes pour bâtiments
- Chemins agricoles
- Zone humide (sol hydromorphe)



6. Bail et fermage

Les terres sont disponibles immédiatement. Elles seront louées par bail rural de 9 ans. Le fermage sera calculé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur dans le département, en fonction du type de production 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 (articles L.411-69 à L.411-78 du Code rural).

Les plantations et constructions réalisées par le locataire demeurent sa propriété durant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs.

7. Orientations du PLU de Mandres-les-Roses et du PLUi

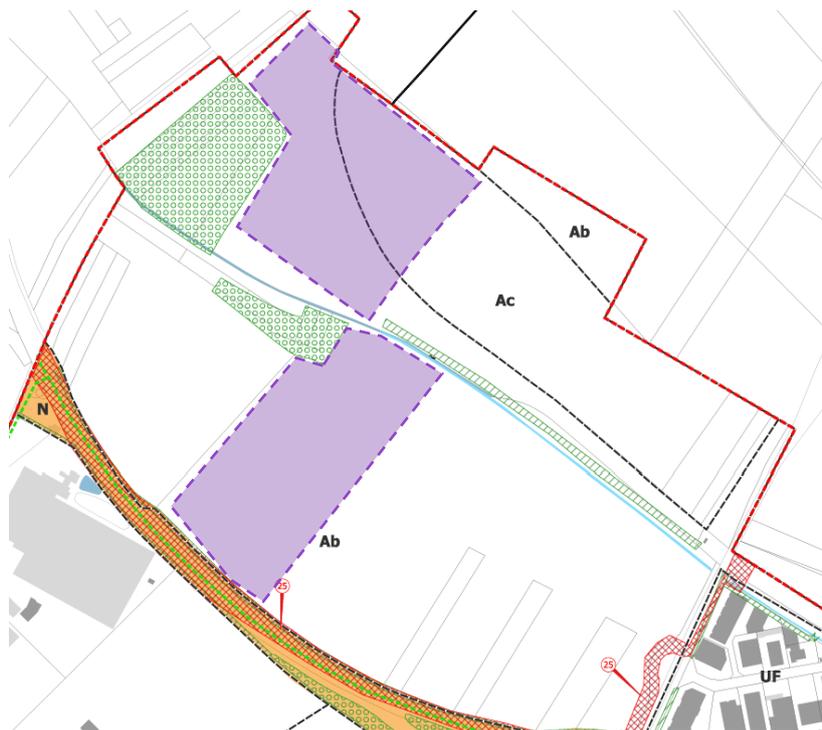
Les parcelles concernées par le présent appel à candidatures sont actuellement classées en zone agricole Ab et Ac au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mandres-les-roses.

En 2025, un PLUi est en cours d'approbation qui regroupe l'ensemble des zonages agricoles des communes concernées en une unique catégorie A où sont autorisées les constructions et aménagements à destination agricole, notamment les serres.

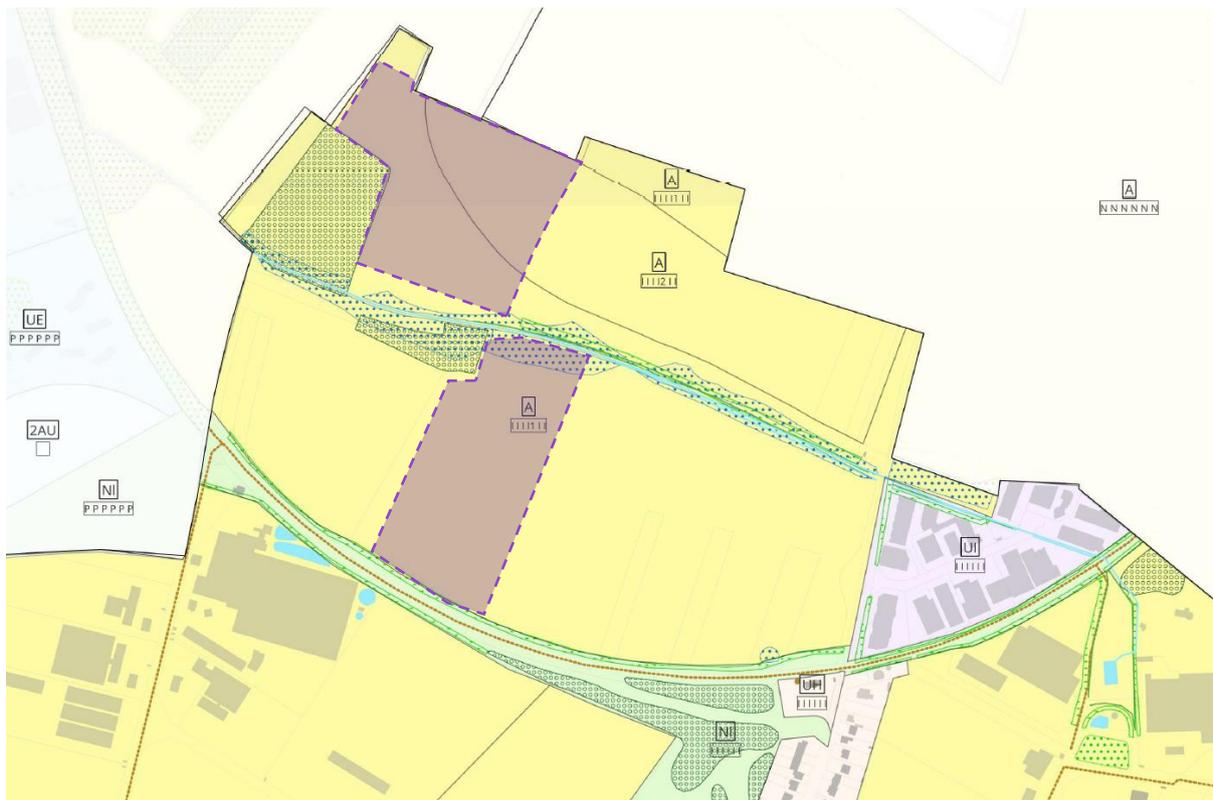
Il prévoit également un Espace Boisé Classé à proximité immédiate des parcelles.

Pour connaître les orientations plus précises fixées pour ladite zone, il convient de vous référer du plan de zonage du PLU et du règlement accessible depuis ce lien :

<https://www.mandreslesroses.fr/services-au-quotidien/urbanisme/plan-local-urbanisme>



Plan PLU de Mandres les Roses en 2024



Projet de PLU pour octobre 2025

8. Zone humide

Des analyses du sol et de la végétation ont révélé la présence d'une zone humide sur une partie de la surface proposée à bail.

Sur ces zones, les activités et aménagements à éviter sont : imperméabilisation, remblaiement, mise en eau, drainage, serres, rigoles, cultures en buttes. Une partie de la zone humide ne sera pas incluse dans le bail (pas de fermage appelé sur cette surface) mais un léger entretien sera demandé.

L'étude zone humide complète sera transmise aux candidats intéressés.

La zone humide telle que décrite dans le PLU et sur laquelle les règles d'urbanisme s'appliqueront correspond à la zone au plus près du ru de St Leu.

II/ MODALITÉS DE SÉLECTION DES CANDIDATS

1. Critères de sélection des candidatures

Type de projets :

Les aménagements réalisés sur le site permettent une installation ou un agrandissement en cultures spécialisées (arboriculture, viticulture, maraichage, plantes aromatiques, fleurs, etc.) ainsi que du petit élevage.

Les deux lots sont reliés au réseau d'irrigation. Les boucles d'irrigations restent à la charge des preneurs. Le sol du lot 2 a quelques caractéristiques de zone humide ce qui peut orienter le choix des usages. Les études pédologiques seront à disposition des candidats.

Etant donné les caractéristiques du site, une candidature unique pour les deux lots serait préférable, si vous êtes plusieurs candidats en association, vous pouvez déposer un dossier commun.

Les parcelles sont utilisables immédiatement en agriculture biologique. Les maraichers déjà présents pratiquent l'agriculture biologique.

IDF Nature a prévu une emprise pour des bâtiments d'exploitation à l'entrée du site. Il sera toutefois possible d'aménager des rangements pour les outils agricoles au plus proche des parcelles concernées.

Une cohabitation sera nécessaire avec les maraichers déjà installés avec un partage de la gestion du forage et des chemins d'exploitation. Les candidats devront être sensibilisés aux enjeux de l'installation en commun sur un site de production.

Les critères de sélection :

- Compétences du candidat : diplôme agricole et/ou expériences significatives en agriculture dans la culture envisagée,
- Cohérence du projet au regard des contraintes du site,
- Viabilité économique du projet au vu d'un prévisionnel sur 5 ans et d'un plan de financement adapté
- 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 animales ou végétales compatibles avec les contraintes du site
- Les projets en phase avec les objectifs du pacte agricole régional seront valorisés (diversification, petit élevage, agriculture biologique, circuits courts, etc.).

2. Modalités pratiques

- Visites des sites obligatoires : des visites des parcelles seront réalisées dans le courant des mois de juillet/août. Les personnes intéressées sont invitées à se manifester à l'adresse suivante : agriculture@iledefrance-nature.fr
- Remise du formulaire de candidature par les postulants **avant le 10 octobre 2025**.
- Décision par Ile-de-France nature via un jury pour une installation sur les parcelles **à partir de 2026**.

L'ensemble des documents demandés devront être envoyés de préférence en format électronique, à l'adresse suivante : agriculture@iledefrance-nature.fr. Dans l'hypothèse où les documents dépasseraient une taille de 10 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) :

Ile-de-France nature
Service Expertise technique – Mission agriculture
8 boulevard Victor Hugo
93400 ST-OUEN-SUR-SEINE

3. Documents à fournir dans le dossier complet

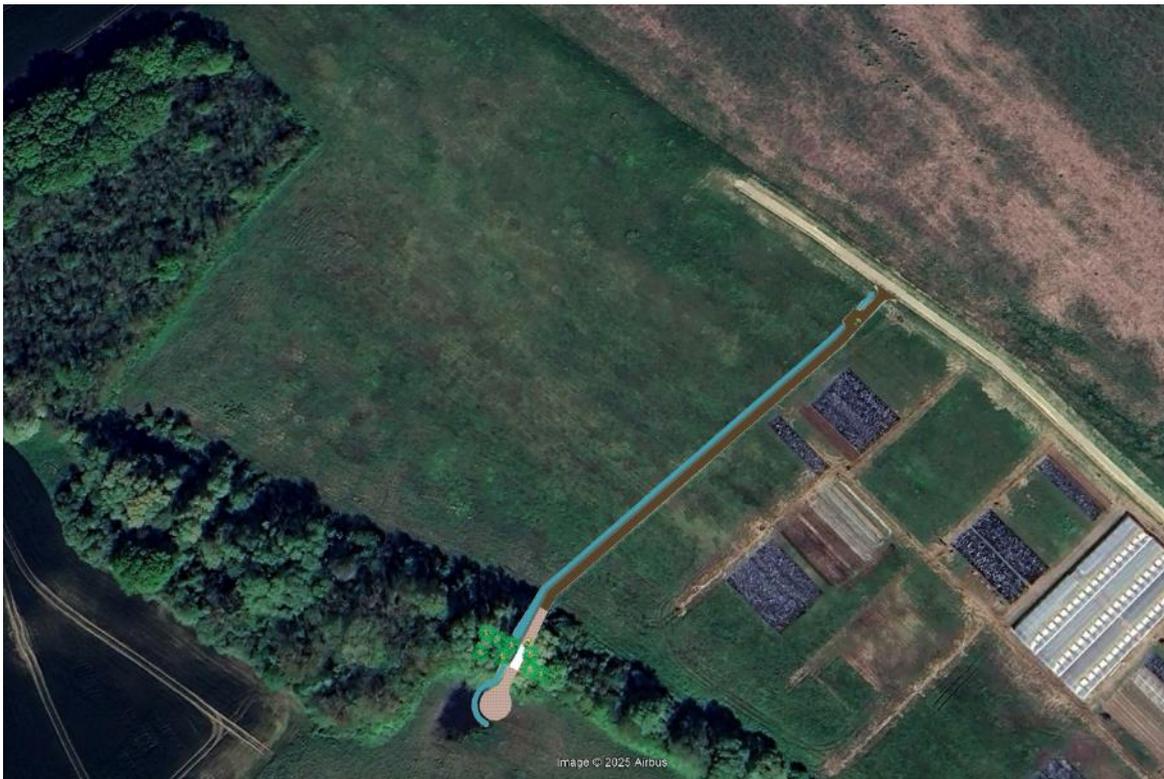
Les candidats devront fournir à minima les documents suivants :

- Certificat de visite du site,
- Formulaire de candidature complété,
- Copie des diplômes et formations professionnelles,
- Justificatifs de la capacité agricole, ou le cas échéant, Kbis de l'exploitation, statuts de l'association, etc.
- Prévisionnel économique détaillé (et le cas échéant les garanties financières en lien avec les investissements prévus)
- Tout document complémentaire permettant de mieux comprendre le projet envisagé sur les parcelles (schéma d'aménagement, etc.)

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.



Vue sur la ferme maraîchère depuis le chantier de franchissement du ru



Vue aérienne de la dernière phase des travaux et des installations maraîchères

Annexe 2 : Formulaire de candidature



Formulaire de candidature pour la location de terres agricoles régionales sur la commune de Mandres-les-Roses (94)

LE CANDIDAT À LA LOCATION

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Nom - Prénom : | Raison sociale (si société) : |
| Adresse : | CP - Commune : |
| Portable : | E-mail : |
| Date de naissance : | Situation professionnelle : |
| 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 :

Aide à l'Installation du Jeune Agriculteur (AIJA) demandée : OUI NON

PPP effectué : OUI NON

Date prévue d'installation :

Pour un candidat déjà installé :

Année d'installation : _____ si AIJA, 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 de proximité Cantines scolaires AMAP
Marchés forains Cantines scolaires Autres, préciser : _____

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

- Grandes cultures, céréaliculture
- Élevage (préciser : ovin, caprin, bovin, porc, volaille ...) : _____
- Maraichage (préciser : plein champ et/ou sous-serre) : _____
- Arboriculture
- Viticulture
- Plantes aromatiques médicinales et à parfum
- Pépinière, horticulture (préciser : fleurs, ornemental, arboricole ou sylvicole...) : _____
- Autres, préciser : _____

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 | |
|--|--|
| 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