Commune de GRIMAUD

APPEL A CANDIDATURES

OFFRE DE LOCATION DE TERRES AGRICOLES

Note de présentation

du 1er septembre 2020 au 16 octobre 2020

UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural

Région
Provence
Alpes
Côte d'Azur

L'Europe investit dans les zones rurales

CONTEXTE :

Afin d'enrayer la déprise agricole, la spéculation foncière et l'enfrichement de sa plaine agricole située au cœur du Golfe de Saint-Tropez, la commune de Grimaud a souhaité mettre en œuvre une stratégie concertée en vue d'aménager durablement 532 ha d'espaces agricoles et de valoriser leur potentiel productif, en partenariat avec le Conseil Départemental du Var, la Chambre d'Agriculture et la SAFER.

Ce projet agricole fait l'objet d'un soutien financier par le FEADER et vise l'étude des outils de gestion foncière applicables au périmètre, l'animation territoriale destinées aux propriétaires et agriculteurs locaux ainsi que la mise en œuvre de travaux de remise en culture des friches.

Aussi depuis deux ans, la Commune a engagé des travaux d'abattage, débroussaillage, dessouchage, amendement et préparation de sol et création de noues périphériques sur plus de 44 ha de terrains agricoles dont 35 ha sont des biens privés de la Commune, la différence étant des terrains mis en stock par la SAFER au profit de la Commune.

Au préalable, les parcelles communales ont été certifiées « Bio » par un organisme agréé permettant ainsi de démarrer une culture ou un élevage bio sans délai de conversion.

Pour diversifier et redynamiser l'agriculture sur son territoire, la Commune souhaite mettre l'ensemble des terrains communaux à la location en 2020, dès la fin des travaux.

En outre, elle souhaite s'inscrire dans un Projet Alimentaire de Territoire en développant des circuits courts par la vente directe et locale des produits des exploitations, notamment auprès du restaurant scolaire qui sert 80% des repas en bio.

CADRE DE L'OFFRE DE LOCATION DES TERRAINS AGRICOLES :

Les communes peuvent passer des baux portant sur les biens ruraux dans les conditions énoncées aux articles L.411-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime. Il est rappelé que le bail peut être à tout moment résilié sur tout ou partie des biens, lorsque ceux-ci sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, et moyennant indemnisation du preneur.

Ces baux peuvent être passés :

- de gré à gré ou par adjudication publique suivant l'article L.411-15 du code rural et de la pêche maritime,
- dans des limites de prix de fermage minimales et maximales prévues à l'article L.411-11, sans qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'imposent aux communes de recourir obligatoirement à l'une ou l'autre de ces procédures.

Aussi, par délibération n°2020/04/004 du 11 février 2020, la Commune de Grimaud a décidé d'approuver le projet d'offre de location des terrains ruraux de la Commune, tel que précisé dans la présente note, par le biais de **baux ruraux** à ferme conclues pour une durée fixée à **9 ans**, renouvelables.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS AGRICOLES :

La Commune de Grimaud met en location 35 hectares, 0 are et 8 centiares communaux de terres cultivables, situés aux lieux-dits Saint-Pons, Fangaroute, Aïgo puto, Le Grand pont, Les Ajusts et Le Pérat (cf. plan de situation en annexe), dont le détail des parcelles, de leur regroupement en unité foncière et de leur destination agricole est donné ci-après :

Référence cadastrale	Surface (ha)	Unité foncière proposée (ha)	N° d'unité foncière	Lieu-dit	Destination proposée
AP 26	0,651	0,651	1	Pérat	Point de vente coopératif
AR 75	1,364	1,364	2	Pérat	Jardin bio pédagogique
AR 74	0,357	1,971	3	Pérat	Agriculture bio
AR 73	0,726			Pérat	
AX 1	0,888			Pérat	
AS 30	3,841	1,841	M 1	Pérat	Maraîchage bio
		2	M 2		Maraîchage bio
AX 3	2,021	2,021	4	Pérat	Agriculture bio
AX 13	1,127	3,264	5	Pérat	Agriculture bio
AX 14	1,446			Pérat	
AX 15	0,691			Pérat	
AX 16	0,651	1,409	6	Pérat	Agriculture bio
AX 17	0,758			Ajusts	
AX 37	0,419	0,419	7	Ajusts	Agriculture bio
AX 24	1,956	1,956	9	Pérat	Pâturage
AX 31	1,306	1,306	8	Pérat	Vigne
AX 69	1,762	4,231	10	Grand Pont	Vigne/Canne P^{ce} /Arboriculture
AX 74	2,469				
AX 92	0,786	0,786	11	Grand Pont	Pâturage
AX 94	2,044	2,044	12	Ajusts	Pâturage + abri pastoral
AZ 51	0,462	0,462	13	Aigo Puto	Pâturage
AZ 55	0,370	0,370	14	Aigo Puto	Pâturage
AZ 76	1,917	1,917	15	Saint Pons	Vigne/Arboriculture
AZ 103	6,164	0,396	16	Fangaroute	Vigne
		2,100	17		Compensation environnementale
		4,5	18		Pâturage
AZ 109	0,832				

Total (ha)	**35,008**

Compte-tenu du statut de friche constaté préalablement aux travaux réalisés, les parcelles en vert bénéficient d'une certification bio n° 83/196124/1001677 établit par ECOCERT, dont la validité court jusqu'au 31 mars 2021. Cette certification permet, sans délai de conversion, de démarrer une production agricole biologique conformément au Règlement Européen n°834/2007 relatif à l'Agriculture Biologique.

La nature et la qualité de la préparation des sols sont identiques sur toutes les parcelles :

- Exportation et valorisation des produits de coupe et des souches,
- Broyage fin des rémanents,
- Labour croisé au ripper entre 60 et 80 cm de profondeur,
- Façonnage cultural de surface,
- Epandage de compost normé « agriculture biologique » à raison de 50t/ha, finition au chisel.
- Création et remise en forme de noues périphériques.

Il est à noter que les travaux de remise en culture réalisés par la Commune ont, à chaque fois que cela a été possible, conservé les haies périphériques et les arbres remarquables existants, à l'exception des terrains destinés à la vigne : parcelles AX 31, 69 et 74, et AZ 76.

Particularités liées à certaines parcelles :

La parcelle **AS 30** : d'une contenance de 3,84 ha, elle sera divisée en 2 lots (M1 et M2) destinés au maraîchage d'une surface respective de 1,84 ha et de 2 ha. Chaque lot possède un cabanon cadastré de 36 m² sur le lot M1 et de 21 m² sur le lot M2. Un raccordement électrique et à l'eau potable est déjà existant. **Il est précisé aux candidats :**

- **Que ces cabanons ne sauront être considérés comme des logements pendant la durée du bail.**
- **Que leur état demande la mise en œuvre de travaux préalables que la Commune s'engage à réaliser au cours du 1er trimestre 2021 (réhabilitation des portes et volets et mise en sécurité des toitures). De fait, leur mise à disposition aux preneurs sera différée à la date de réception des travaux et, au plus tard, le 1er avril 2021.**

Le maraîchage devra constituer l'activité principale sans pour autant interdire la coactivité.
La Commune souhaiterait créer deux exploitations mitoyennes capables, à terme, de coopérer entre elles. En ce sens, elle prévoit la mise en location la parcelle AP 26 d'une contenance de 0,65 ha à un groupement de producteur pour créer un point de vente.

La parcelle **AR 75** : d'une contenance de 1,36 ha, fait l'objet d'une mise à disposition à l'association « Je fais ma part – Golfe de Saint-Tropez » par le biais d'une convention pour la mise en œuvre et la gestion d'un jardin collectif pédagogique. Elle est donc non concernée par le présent appel à candidature.

La parcelle **AZ 103** : d'une contenance totale de 6,16 ha est découpé en 3 parties :

- La première est occupée par de la vigne, à l'extrémité Est. D'une surface de 3 960 m², cette partie fait déjà l'objet d'un bail rural avec un viticulteur de la Commune = elle est donc non concernée par le présent appel à candidature.
- La seconde est destinée à mettre en œuvre des mesures compensatoires du poste électrique créé sur la Commune de Grimaud. Cette mise à disposition fera l'objet d'une délibération spécifique dans un prochain Conseil municipal pour conclure une convention instaurant des Obligations Réelles Environnementales sur 25 ans.
- La troisième partie, d'une contenance de 3,66 ha, sera associée à la parcelle AZ 109 pour constituer une unité foncière de 4,5 ha destinée à accueillir des activités pastorales.

La parcelle **AX 94** : d'une contenance de 2,04 ha et située en bordure de la Giscle. La Commune souhaite y préserver une bande de ripisylve conséquente (environ 20 mètres de largeur) pour amortir les débords du fleuve et préserver la biodiversité rivulaire. 1,3 ha seront destinés à accueillir un équipement pastoral sur pilotis visant à mettre en sécurité le cheptel ovin et caprin qui serait présent dans la plaine pendant les inondations. Cette opération est inscrite au Plan d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) de la Giscle.

Les parcelles **AX 16** et **AX 24** n'ont pas encore bénéficié des travaux de remise en culture : en effet, une demande de défrichement est en cours d'instruction auprès des services de l'Etat. Par conséquent, leur mise à disposition sera décalée de quelques mois.

La destination agricole des parcelles est proposée dans le tableau présenté ci-avant mais les candidats sont libres de proposer d'autres types de production.

Ainsi, le présent appel d'offre tend à diversifier les productions et les pratiques agricoles de la plaine de Grimaud en favorisant les modes « biologique », « permaculture » ou « mixte ».

CONDITIONS DE LOCATION DES TERRAINS AGRICOLES :

1. Généralités

Les candidats sont réputés s'être rendus sur place et connaître les parcelles mises en location pour lesquelles ils répondent. Une visite des lieux peut être organisée en faisant la demande auprès du service environnement de la Ville : 04 94 55 44 20 ou sur environnement@mairie-grimaud.fr .
La location des unités foncières présentées se fera par le biais d'un bail rural à ferme conclue pour une durée fixée à 9 ans, renouvelable.
En fonction de la nature des projets présentés par les candidats et notamment des investissements à amortir, la forme et la durée du bail pourront faire l'objet d'une adaptation après délibération du Conseil municipal.

2. Espaces tests « éphémères » :

Dans son souhait de diversification agricole et d'alimentation en circuit court, la commune destine certaines parcelles à du maraichage, à de l'arboriculture ainsi qu'à d'autres types de productions moins ordinaires sur le territoire. Ces cultures sont, agronomiquement, très adaptées aux parcelles concernées mais restent peu répandues et il est donc difficile de vérifier la fiabilité technique et économique des projets, ainsi que d'estimer la pérennité potentielle des candidats au bail.

Afin de sécuriser la démarche pour la Commune et accompagner des agriculteurs dans une période de « pré-installation », il est proposé aux candidats à l'installation et à ceux souhaitant diversifier leur production d'avoir recours au programme d'espace test porté par la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez. Ce programme est financé par du FEADER et s'appuie sur un réseau d'acteurs fédérés par l'ADEAR (association pour le développement de l'emploi agricole et rural).

A l'image des pépinières d'entreprises, il s'agit de mettre en place des espaces tests dit « éphémères », où un candidat à l'installation teste son projet agricole sur le terrain qui lui sera destiné à terme, en bénéficiant d'un accompagnement et d'un cadre pendant une période qui peut aller jusqu'à 3 ans, avant de s'engager sur un bail rural à 9 ans. Ce dispositif apporte au candidat :

- Un accompagnement technique et économique multi-partenarial (expérience de producteurs adhérents et ingénieurs agro)
- Un cadre légal d'exercice du test à travers un Contrat d'Appui au Projet d'Entreprise (CAPE)

3. Prix des locations :

Le loyer annuel des terrains sera basé sur l'Arrêté Préfectoral du 26 septembre 2019, constatant les cours moyens des denrées et l'indice des fermages utilisés pour établir les baux ruraux dans le Département du Var, actuellement en vigueur du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020. En cas de conclusion du bail postérieure à cette période, les loyers seront mis à jour sur la base du nouvel arrêté préfectoral en vigueur.

Les montants annuels retenus sont les maximas des valeurs locatives des terres nus et des bâtiments d'exploitation y afférant, applicables selon l'activité exercée, suivants :

Activité	Territoire	Montant
Parcours extensifs (pâturage)	Département	9.85 €/ha
Exploitations de cultures maraichères, florales et pépinières de plein air	Var Sud	1 299,99 €/ha
Exploitations viticoles : Vin de table et de pays	Var Sud	635,75 €/ha
Cultures fruitières	Var Sud	620,45 €/ha
Bâtiments d'exploitations	Département	10,35 €/m²

En cas de culture mixte, la valeur locative de l'activité la plus élevée sera retenue, sauf si cette activité n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière louée.

L'installation de bâtiments d'exploitation et de serres sera à la charge du candidat exploitant et subordonnée au respect des dispositions règlementaires (Plan Local d'Urbanisme).
ATTENTION : Il est rappelé aux candidats que la plupart des terrains sont situés en zone inondable : bien se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la Commune (tél. 04 94 55 69 25) sur les possibilités d'implantation des bâtiments.
Les bâtiments financés par le preneur pourront éventuellement être rachetés par la commune en fin de bail.

APPEL A CANDIDATURE :

L'appel à candidature est ouvert du 1er septembre 2020 au 16 octobre 2020 inclus. Les candidats devront faire parvenir leur offre à la Mairie par courrier avec accusé de réception ou en main propre contre récépissé au plus tard le 16 octobre 2020 à 12h00. Les offres seront contenues dans une enveloppe faisant apparaître lisiblement les mentions « OFFRE DE LOCATION DE TERRES AGRICOLES – GRIMAUD » et « NE PAS OUVRIR ».

Les candidatures seront constituées :
- Obligatoirement d'une fiche de renseignements remplie et signée, téléchargeable sur le site internet de la Commune, disponible auprès du service Environnement de la Commune situé 7 place de l'église à Grimaud (83310) ou transmis sur simple demande par courrier.
- D'une note de présentation du projet (recommandée) et de tous documents utiles à sa bonne compréhension (CEP, bilans, etc.).

Afin d'en assurer la plus large publicité, l'appel à candidature paraîtra au moins une fois dans un journal local en début de consultation et sera relayer par la Chambre d'Agriculture, le réseau AGRIBIOVAR et la SCV les Vignerons de Grimaud.

SELECTION DES CANDIDATURES :

Les candidatures seront analysées et classées à partir des critères de sélection pondérés listés ci-après. Il n'y a pas de critère de Prix puisque la valeur locative des terres a été précisée ci-dessus.

Capacité professionnelle (20 %) :
- Formation agricole et/ou avoir une expérience significative

Capacité technique (50 %) :
- Cohérence des productions envisagées sur l'exploitation avec les propositions de la Collectivité. Les projets d'agriculture biologique seront prioritaires sur les terrains bénéficiant de la certification bio.
- Estimation cohérente des besoins en surface, matériel et équipements (optimisation de l'outil de travail au regard des productions et de la stratégie commerciale envisagée)
- Axes d'innovation (variétale, environnementale, adaptation aux changements climatiques, autre…)
- Les projets et investissements collectifs seront encouragés sur la zone, dans une démarche volontaire, pour mutualiser le cas échéant les activités et diminuer les coûts. Ces initiatives pourront concerner, *a priori*, la mutualisation des déchets, la logistique, l'achat groupé de fournitures et de matériels, la réalisation d'un point de vente collectif, etc.

Capacité financière (30 %) :
- Viabilité économique du projet (présentation d'un plan d'exploitation prévisionnel, de la stratégie globale d'entreprise envisagée en matière de débouchés et marchés ciblés)
- Capacité d'autofinancement et plan de recouvrement des coûts pluriannuels.

Enfin, il est apporté à la connaissance des candidats qu'une priorité sera donnée, en amont de l'application des critères listés ci-dessus :

- Aux exploitants qui réalisent une installation en bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs (DJA)

ou, à défaut,

- Aux exploitants de la commune répondant aux conditions de capacité professionnelle et de superficie visées à l'article L.331-2 du code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à leurs groupements.

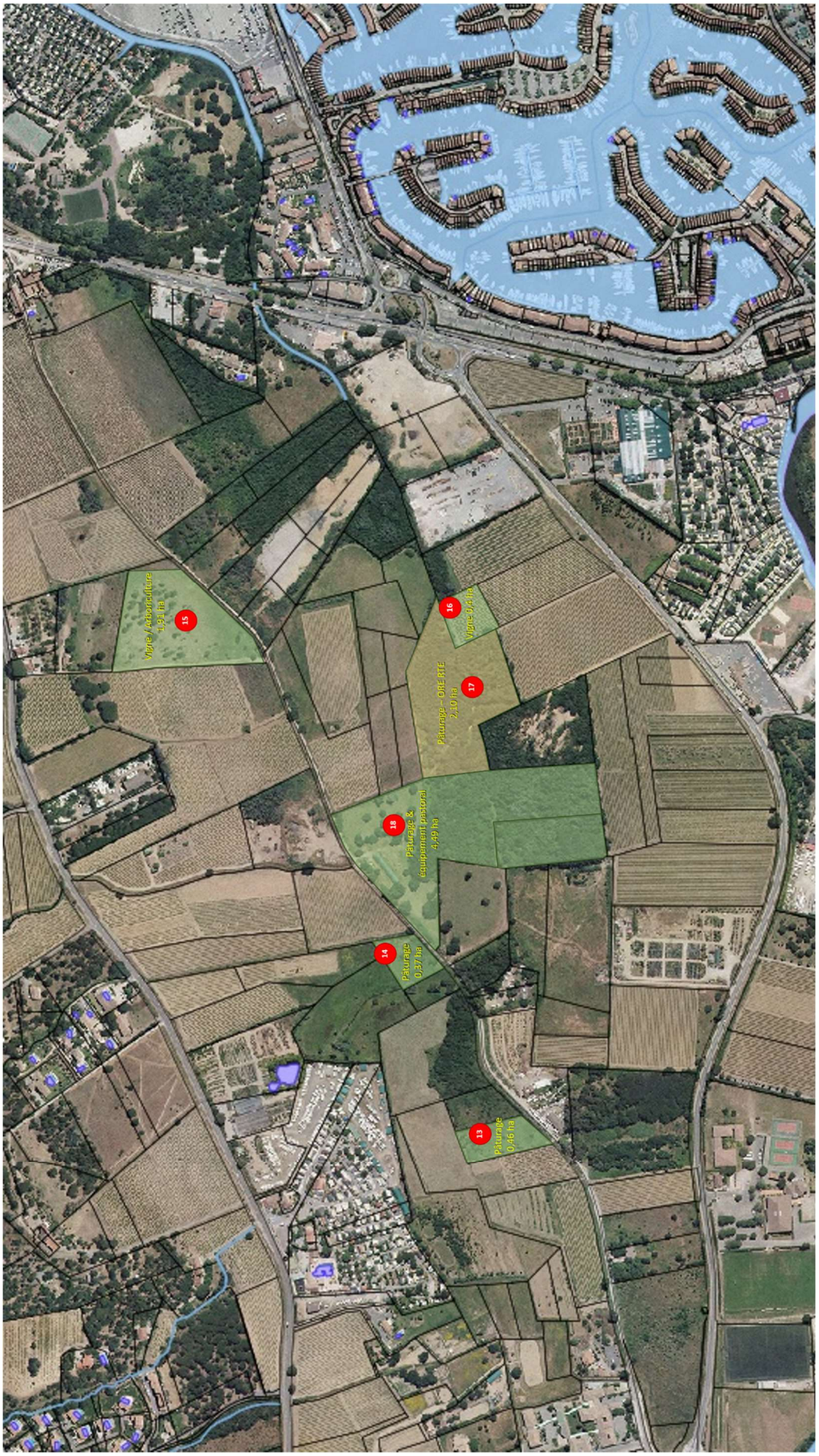
En effet, il s'agit d'une obligation d'ordre public, édictée par l'article L.411-15 du même code, qui s'oppose à la Commune sous peine de nullité du bail consenti.

******

ANNEXE :

Plans de situation des biens ruraux communaux :

1
0,97 ha
Point de vente
2
Jardin pédagogique
Bio 1,36 ha
M1
Maraîchage
Bio - 1,94 ha
M2
Maraîchage
Bio - 2 ha
3
Culture Bio
1,97 ha
4
Culture Bio
2,02 ha
5
Culture Bio - 3,25 ha
6
Culture Bio
1,42 ha
7
Culture Bio
0,49 ha
8
Vigne 1,50 ha
9
Pâturage
1,95 ha
10
Vigne – Canne à
Agroforesterie
4,23 ha
11
Pâturage 0,2 ha &
ripisylve 0,18 ha
12
Pâturage & abri pastoral
1,3 ha
Ripisylve - 0,74 ha


Vigne / Arboriculture
1,91 ha
15
16
Vigne 0,24 ha
Pâturage – ORE RTE
2,10 ha
17
18
Pâturage &
équipement pastoral
4,49 ha
14
Pâturage
0,37 ha
13
Pâturage
0,46 ha