



Mérignac

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

PROJET DE FERME URBAINE



Service Transition écologique de la Ville de Mérignac
Sophie Pelé – so.pele@merignac.com - 05 56 55 66 45

Table des matières

Enjeux et objectifs de la Ville de Mérignac	3
Contexte	3
Présentation du projet	3
Objectifs du projet.....	3
Présentation du projet	4
Situation du terrain	4
Caractéristiques du terrain.....	5
Co-construction du projet	5
Aménagement du projet	5
Exploitation de la ferme	6
Financements complémentaires	7
Contractualisation	7
Convention d’occupation temporaire la 1 ^{ère} année	7
Bail rural à clauses environnementales.....	8
Accompagnement sur la 1 ^{ère} année	8
Modalités de réponse à l’appel à manifestation d’intérêt.....	9
Documents fournis à la demande des candidats par mail	9
Accompagnement au remplissage des dossiers de candidature	9
Visite obligatoire du site.....	9
Mise en conformité des dossiers de candidature	9
Pré-sélection des dossiers	10
Présentation du projet devant le comité	10
Discussion avec le candidat sélectionné	10
Sélection du candidat.....	10
Critères d’attribution.....	11
Grilles d’analyse des dossiers.....	11
Remise des candidatures.....	12
Dossier de candidature.....	12
Calendrier prévisionnel	13

Afin de sélectionner un porteur de projet pour exploiter la ferme urbaine, la Ville de Mérignac lance un appel à manifestation d'intérêt.

La Ville prendra en charge une partie des investissements initiaux pour l'aménagement du terrain.

Le terrain sera mis à disposition dans le cadre d'un bail rural de 9 ans minimum.

Le porteur de projet bénéficiera d'un accompagnement individualisé pour lancer son exploitation.

Enjeux et objectifs de la Ville de Mérignac

Contexte

Dans le cadre de sa stratégie de transition écologique, la Ville de Mérignac affiche sa volonté d'agir sur la production alimentaire locale, le jardinage urbain et citoyen et la lutte contre le gaspillage alimentaire.

Ainsi, les cantines du territoire bénéficient depuis 2018 de la démarche « Assiette citoyenne » se traduisant par l'éducation au goût des enfants, des pesées pédagogiques, la mise en place de tables de tri, la collecte des biodéchets en vue de leur compostage et l'utilisation de contenants inox. Ces cantines sont labellisées ECOCERT Niveau 2 et bénéficient du label « territoire bio engagé » en proposant des menus à plus de 35% bio.

Par ailleurs, l'installation de projets à vocation agricole est privilégiée. Ainsi, en 2020, 27 hectares de terrain ont été dédiés à l'agriculture en accueillant un maraicher, un éleveur de porcs, un éleveur de poules pondeuses et un héliculteur.

Enfin, une réflexion sur la fourniture des cantines des crèches municipales est en cours dans le but de développer les circuits courts et l'alimentation saine.

Présentation du projet

Le projet de ferme urbaine s'inscrit pleinement dans cette dynamique. Il réside dans la création d'une ferme maraichère en milieu urbain pour fournir le territoire en fruits et légumes certifiés « Agriculture Biologique ». Cette production pourra notamment alimenter les crèches municipales de la Ville dans le respect des règles de la commande publique

Objectifs du projet

- La relocalisation de l'agriculture sur le territoire dans une volonté d'autosuffisance alimentaire urbaine
- L'approvisionnement en fruits et légumes certifiés « agriculture biologique » locaux et de saison pour la restauration collective des crèches
- La maîtrise des coûts de fonctionnement pour l'approvisionnement alimentaire
- Le développement de modes de productions durables et d'un nouveau potentiel d'activités sur le territoire en favorisant l'installation de jeunes agriculteurs
- La préservation de la biodiversité à travers la valorisation du lieu

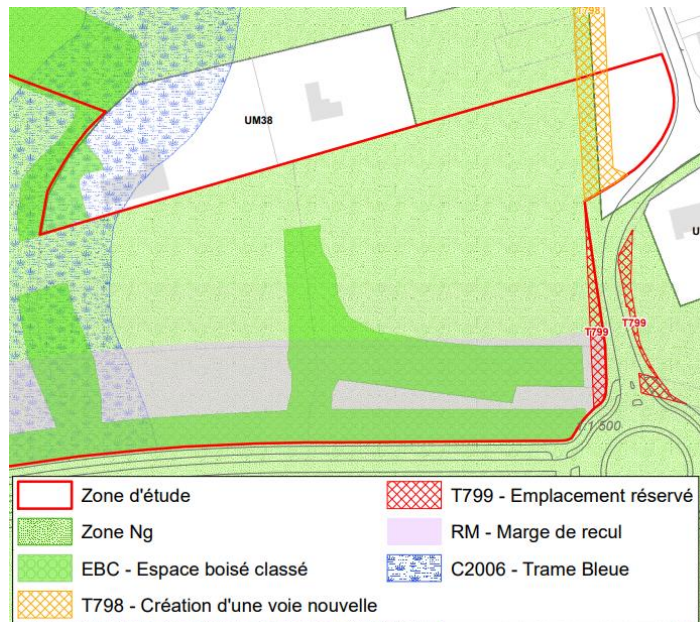
Présentation du projet

Situation du terrain

Le terrain de 1,1 hectares (parcelle 0137) appartient à la Ville de Mérignac et se situe à l'angle de l'Avenue François Mitterrand et de l'Avenue de l'Alouette à Mérignac (quartier Chemin Long, anciennement « Pas de l'âne »).



Le terrain est en partie arboré et ceinturé par un espace boisé classé appartenant à Bordeaux Métropole au sud et à l'ouest. Des habitations sont présentes au nord.



Le terrain a eu une vocation agricole constatée entre 1924 et les années 1990 puis est devenu un espace naturel sans intervention ou construction. Il est classé en zone Ng sur le plan local d'urbanisme métropolitain.

Caractéristiques du terrain

Plusieurs études de sols ont été réalisées afin de vérifier la pertinence d'un projet maraîcher (analyse de la qualité, perméabilité et hydrogéologie ; caractérisation des pollutions ; étude agronomique ; étude faune et flore). Le sol est sablonneux impliquant un amendement adapté. L'ensemble des études relatives au sol sera fourni aux candidats.

Le terrain est entouré de boisement et dispose de quelques chênes isolés ainsi que des arbres et arbustes le long de la clôture.

Le terrain est labellisé « agriculture biologique » depuis décembre 2022.



Co-construction du projet

La Ville de Mérignac associera le porteur de projet retenu à la réalisation des travaux de viabilisation et d'aménagement de la future ferme urbaine prévus courant 2023.

Ce dernier pourra ainsi participer au choix des aménagements (emplacement, quantités, nature, orientation, typologie des bâtiments, etc.) réalisés par la Ville de Mérignac.

Aménagement du projet

L'étude de faisabilité réalisé a permis de définir les grandes lignes du projet. Un plan d'intention en découle mais n'est pas définitif : il servira de base de travail et de discussion entre la Ville et le porteur de projet.

Il est prévu plusieurs types d'aménagements sur la ferme :

- Un bâtiment d'exploitation agricole d'environ 100m² (local de stockage, chambre froide, station de lavage, sanitaires)

- Un forage d'environ 30m de profondeur pour un volume approximatif de 3 400m³ par an et un débit de 4 à 7m³/h (étude en cours avec une livraison de l'ouvrage prévue au premier trimestre 2023)
- Un réseau d'irrigation
- Des serres d'environ 1 000m² (taille, type et dimensions à discuter avec le porteur de projet)
- Une clôture avec un portail d'accès et une haie tout autour de la parcelle
- Un parking léger pour les véhicules
- Le raccordement à l'eau potable, l'électricité et l'assainissement
- Des cheminements pour circuler sur le terrain entre les cultures
- La question du logement sera abordée avec le futur porteur de projet - plusieurs scénarios sont envisageables : pas de logement car le porteur de projet n'en a pas besoin, mise à disposition d'un tiny house, construction d'un logement sur le terrain en continuité du bâtiment agricole, etc.

Exploitation de la ferme

Le porteur de projet cultivera des fruits et légumes bio sur le terrain (arbustes fruitiers, vergers, pommes de terre, salades, courges, carottes, etc.).

Dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée par le bureau d'études TerreauCiel, il est proposé d'optimiser au maximum la parcelle de **1,1 hectares** avec une mise en culture d'environ 70% de la surface dont 20% sous abris permettant une **surface totale cultivée entre 3 000 m² et 7 000m²** soit une **surface développée maximale de 9 590m²**. Le volume théorique attendue est de **20 tonnes par an** en année de croisière.

Le porteur de projet achète son matériel d'exploitation (semences, plants, petit matériel) et reste libre de définir son projet d'exploitation (aménagement des cultures, travail du sol, nombre de planches, type de produits, commercialisation, débouchés, etc.) et de déterminer ses débouchés commerciaux. Des pistes sont à disposition des candidats dans l'étude citée ci-dessus.

Toutefois, certains aspects incontournables du projet s'inscrivent dans l'ambition portée par la Ville et devront être respectés par le porteur de projet dans le cadre de la sélection du présent appel à manifestation d'intérêt. Ils sont décrits ci-dessous.

L'exemplarité environnementale de la gestion de la ferme est un autre point majeur. Des clauses environnementales seront insérées dans le bail rural (détail ci-après).

Le terrain est en cours de labellisation « agriculture biologique » (AB) car il fait l'objet d'une dérogation de constat de friche préalable permettant de raccourcir les délais de conversion du fait de l'absence d'usage du sol pendant les 3 dernières années.

Le porteur de projet intégrera dans son fonctionnement ces critères afin de conserver la labellisation de sa production. Il mettra en œuvre ce qui en découle (contrôles annuelles, origine de l'amendement, absence de produits de synthèse, etc.).

Il est également proposé au porteur de projet de réfléchir à une gestion la plus autonome possible (autonomie énergétique du bâtiment, récupération d'eau de pluie, arrosage raisonné, compostage, utilisation du fumier des centres équestres alentours).

Au-delà de sa vocation première de production agricole, la ferme constitue un lieu de démonstration et de sensibilisation aux enjeux alimentaires et agricoles pour les méridionais et les habitants de la métropole bordelaise. Pour s'ancrer dans le territoire, la ferme pourra s'ouvrir aux acteurs locaux que ce soit à travers des journées portes ouvertes, des chantiers participatifs, des visites ponctuelles, etc.

Par ailleurs, l'intégration fonctionnelle et paysagère de la ferme est fondamentale pour la réussite du projet car elle s'inscrit dans un quartier résidentiel. Un travail avec la Ville et le maître d'œuvre sera réalisé en collaboration avec le porteur de projet pour rendre le lieu harmonieux avec son voisinage proche (ex : création d'un merlon le long de la route, projet de plantation de haies et arbustes le long de la clôture, bardage bois sur les éléments techniques, travail sur l'accès et la circulation, etc.).

Enfin, le porteur de projet devra s'acquitter de l'ensemble des démarches réglementaires concernant une exploitation :

- Obtention d'un statut de chef d'exploitation ou phase d'installation auprès de la MSA, ou à défaut de cotisant solidaire
- Obtention d'un numéro SIRET
- Respect des règles sanitaires (ex : lavage des légumes à l'eau potable)
- Analyse annuelle de l'eau d'irrigation et du forage
- Etc.

Financements complémentaires

Des financements complémentaires aux recettes de la vente pourront être demandés par le porteur de projet tels que la dotation jeune agriculteur, l'aide au maintien de l'agriculture biologique, l'aide à la certification AB, l'aide à l'équipement de Bordeaux métropole, etc.

Ces aides sont listées dans l'annexe de l'étude de faisabilité et pourront faire l'objet d'un accompagnement spécifique de la part de la Ville.

Contractualisation

Convention d'occupation temporaire la 1^{ère} année

Il est proposé au porteur de projet de signer pour la première année d'installation une convention d'occupation temporaire du terrain afin de permettre aux parties d'apprendre à travailler ensemble et d'identifier leur volonté de poursuivre le partenariat. Ainsi, à l'issue de cette première année, il sera décidé de la continuité ou non du projet entre la Ville et le porteur de projet pour aboutir, le cas échéant, à la signature d'un bail rural.

Bail rural à clauses environnementales

Le terrain et les bâtiments d'exploitation (forage, bâtiment, etc.) seront loués au porteur de projet à travers un bail rural à clauses environnementales d'une durée minimale de 9 ans, dont le contenu sera discuté de façon contradictoire entre la Ville et le porteur de projet.

Un loyer symbolique sera proposé au porteur de projet.

Le porteur de projet aura à sa charge les frais du quotidien et le petit entretien des équipements mis à sa disposition.

La Ville aura à sa charge la taxe foncière, l'assurance incendie et le gros entretien (grosses réparations et réparations rendues nécessaires par la vétusté, force majeure ou vice de construction).

Les conditions de résiliation du bail rural sont les suivantes :

- Défaut de paiement du locataire
- Agissement du locataire de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds
- Non-respect du locataire des clauses environnementales
- Contraventions aux dispositions relatives aux cessions, sous-locations, échanges de parcelles, etc.
- Utilisation du bien loué pour une fin d'intérêt général ou la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique après en avoir averti le locataire 18 mois avant la fin du bail

Les clauses environnementales (article R411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime) envisagées sont :

- 13° La création, le maintien et les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets
- 15° La conduite de cultures ou d'élevage suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique qui comprend notamment l'interdiction d'utiliser des fertilisants chimiques ou des produits de synthèse, une rotation des cultures, l'interdiction de culture hors sol excepté pour les semis, etc.

Accompagnement sur la 1^{ère} année

La Ville de Mérignac accompagnera le porteur de projet tout au long de son projet et de manière plus approfondie dans le cadre de son installation afin de garantir la viabilité du projet. Ainsi, le porteur de projet bénéficiera d'un accompagnement individualisé sur la gestion comptable, la recherche de financement ou l'exploitation du site la première année.

Modalités de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt

Afin de sélectionner un porteur de projet solide, la Ville de Mérignac lance cet appel à manifestation d'intérêt (AMI). Ce dernier est ouvert aux entreprises, associations, structures d'insertion et porteurs de projets individuels.

En application de l'article L.411-15 alinéa 3 du code rural et de la pêche maritime, et dans le cadre de la sélection des porteurs de projets, une priorité sera donnée :

- Aux exploitants bénéficiant de la dotation d'installation aux jeunes agricultures
- A défaut, aux exploitants agricoles ayant déjà une exploitation sur la commune

Documents fournis à la demande des candidats par mail

- Une analyse sur la qualité, perméabilité et l'hydrogéologie
- Une étude pour caractériser les pollutions
- Une étude agronomique
- Une étude faune et flore
- Une étude de faisabilité

Accompagnement au remplissage des dossiers de candidature

L'appel à manifestation d'intérêt s'ouvre le 10/01/2023.

A l'ouverture de l'appel à manifestation d'intérêt, le service Transition écologique de la Ville de Mérignac se tient à disposition des porteurs de projet potentiellement intéressés pour répondre à leurs questions, les rencontrer et les accompagner dans le remplissage du dossier de candidature. Des rendez-vous pourront être organisés dans ce cadre.

Visite obligatoire du site

Pour permettre aux candidats de mieux connaître le site et son contexte, et d'adapter leur candidature, des visites seront organisées le mardi 31/01 de 10h à 12h et le jeudi 02/02 de 10h à 12h sur inscription. **La présence des candidats à une visite est obligatoire pour valider l'éligibilité de la candidature.**

Mise en conformité des dossiers de candidature

Dans le cadre du dépôt des dossiers, le service Transition écologique reviendra vers les candidats pour confirmer la bonne réception du dossier dans les 10 jours suivants leur envoi. Il informera les candidats des pièces manquantes le cas échéant et laissera ouvert le dossier pour complétude jusqu'à la date de fin de l'appel à manifestation d'intérêt.

Les dossiers seront réceptionnés jusqu'au 12/02/2023 minuit.

Pré-sélection des dossiers

Les projets seront présélectionnés selon la recevabilité de leur candidature (envoi de l'ensemble des pièces justificatives, respect des critères).

La Ville contactera les candidats en cas de pièces manquantes. Le candidat concerné bénéficiera d'un délai pour compléter son dossier.

Les dossiers ayant des pièces manquantes ne permettant pas d'instruire correctement le projet seront déclarés inéligibles.

Présentation du projet devant le comité

Un comité sera constitué pour sélectionner le porteur de projet. Il sera composé d'un jury décisionnel composé des élus de la Ville de Mérignac et d'un jury consultatif composé de techniciens de la Ville de Mérignac, de la Chambre d'agriculture, de la SAFER, des agriculteurs locaux et autres partenaires locaux (Bordeaux métropole, Département de la Gironde).

Les candidats seront avertis 10 jours avant la date de réunion du comité. Ils présenteront leur projet au comité (15min de présentation et 15min de questions-réponses).

La réunion du comité aboutira sur un classement des projets à main levée. En cas de désaccord, le choix final revient au jury décisionnel.

Discussion avec le candidat sélectionné

Des discussions s'ouvriront entre la Ville de Mérignac et le candidat le mieux classé afin de vérifier les modalités de concrétisation du projet et valider le projet du candidat vis-à-vis des ambitions de la Ville pour la ferme urbaine.

Sélection du candidat

Suite aux discussions et si elles s'avèrent fructueuses, la Ville de Mérignac signera une convention d'occupation temporaire avec le candidat le mieux classé.

Si les discussions s'avèrent infructueuses, la Ville entamera une discussion avec le candidat classé au rang immédiatement inférieur et ainsi de suite.

Dans le cas où la Ville serait amenée à ne pas donner suite à cet appel à manifestation d'intérêt, aucune indemnité ne pourra être réclamée par les porteurs de projet ayant candidaté. La Ville se réserve ainsi le droit de déclarer infructueux l'appel à manifestation d'intérêt sans avoir à se justifier.

Pour toutes informations complémentaires ou si vous avez besoin d'aide, vous pouvez contacter le Service Transition écologique de la Ville de Mérignac :
Sophie Pelé – so.pele@merignac.com - 05 56 55 66 45

Critères d'attribution

Le jury se basera sur les critères d'appréciation pondérés suivants :

- Viabilité technique et économique : 50%
- Réponse aux ambitions de la Ville : 20%
- Projet avec des critères environnementaux : 20%
- Projet social, innovant, expérimental ou collectif : 10%

Une attention particulière sera portée aux projets s'inscrivant dans le champ de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) et de l'insertion par l'emploi.

Grilles d'analyse des dossiers

Viabilité technique et économique du projet	Note sur 50
Solidité financière	Note sur 25
Le candidat a-t-il été réaliste dans la réalisation de son budget (budget prévisionnel - charges) ?	
Le candidat peut-il vivre de sa production (budget prévisionnel - recettes) ?	
Le candidat a-t-il réfléchi à des débouchés potentiels pour écouler sa production ? Si oui, lesquels ? sont-ils réalistes (proximité, quantités) ?	
Pertinence technique	Note sur 25
Expérience du candidat (références)	
Formation du candidat (compétences)	
Cohérence du projet du candidat (note d'intention)	
Réponse aux ambitions de la Ville	Note sur 20
Ancrage territorial du projet	Note sur 10
Le candidat prévoit-il de travailler avec la Ville ? si oui, de quelle façon ?	
Le candidat a-t-il bien pris en compte le tissu local pour une cohérence de la ferme à la stratégie territoriale (autres agriculteurs, marchés, associations, etc.) ?	
Comment le candidat pense-t-il intégrer la ferme dans le quartier résidentiel, des actions sont-elles prévues ?	
Lieu de sensibilisation aux enjeux environnementaux	Note sur 10
Le candidat a-t-il prévu d'ouvrir la ferme au grand public ? Si oui, sous quelles modalités et format ?	
Critères environnementaux	Note sur 20
Quel mode de production et quel travail du sol est-il prévu permettant de respecter les clauses environnementales prévues au bail rural ?	
Le candidat a-t-il bien intégré les exigences du label « agriculture biologique » dans son projet d'exploitation ainsi que ses contraintes ?	
Le candidat pratiquera-t-il les circuits courts (débouchés commerciaux envisagés) ?	
Quel mode de transport est-il prévu par le candidat pour ses livraisons ?	
Comment seront gérés les déchets sur la ferme ?	
Projet social, innovant, expérimental ou collectif	Note sur 10
Le projet proposé a-t-il des impacts sociaux positifs (ex : insertion économique par l'emploi) ?	
Le projet est-il innovant ou expérimental (initiatives nouvelles et originales peu vues ailleurs) ?	
Le projet est-il pensé collectivement avec plusieurs acteurs complémentaires ou locaux (par exemple riverains) ?	

Remise des candidatures

Les candidats sont invités à remplir le dossier de candidature et à l'envoyer à : so.pele@merignac.com.

Un accusé de réception sera adressé dans les 10 jours suivants la réception du projet.

La date limite de dépôt des dossiers est fixée au **12/02/2023 minuit**.

Pour toutes informations complémentaires ou si vous avez besoin d'un accompagnement sur le remplissage du dossier, vous pouvez contacter le Service Transition écologique de la Ville de Mérignac : Sophie Pelé – so.pele@merignac.com - 05 56 55 66 45.

Dossier de candidature

- Présentation du porteur de projet (prénom, nom, adresse, contact)
- CV du porteur de projet (diplômes et expériences professionnelles)
- Selon le profil : statut de chef d'exploitation, en phase d'installation ou cotisant solidaire, ou à défaut et a minima, une attestation de rencontre avec le PAI (Point Accueil Installation) de la Chambre d'agriculture
- Signature à la feuille de présence à la visite du terrain
- Note d'intention (10 pages maximum)
 - o Motivations du porteur de projet (contexte, pourquoi ce projet ?)
 - o Description du projet :
 - Productions, mode de production, types de culture
 - Etude économique, budget prévisionnel, plan de financement
 - Commercialisation avec étude de marché, débouchés
 - Logistique et livraison, mode de transport
 - Ancrage territoriale : collaboration avec les acteurs locaux et la Ville
- Pour les entreprises :
 - o Attestation d'assurance en cours de validité
 - o Chiffre d'affaires et effectifs des trois dernières années (le cas échéant)
- Pour les associations :
 - o Statuts en vigueur datés et signé
 - o Récépissé de déclaration en préfecture
 - o Publication au journal officiel mentionnant la date de création
 - o Récépissés des déclarations et publications au JO des modifications éventuelles
 - o Liste des membres du Conseil d'administration et du Bureau de l'association avec la fonction de chacun
 - o Numéro de SIRET de l'association
 - o Relevé d'identité bancaire ou postal établi au nom de l'association
 - o Dernier rapport annuel d'activités approuvé

Calendrier prévisionnel

- 10/01/2023 : lancement de l'AMI
- 10/01 - 12/02 minuit : réception des candidatures (accusé réception sous 10 jours à la réception des dossiers et mise en conformité des dossiers)
- 31/01 et 02/02 : visites du site
- 13/02 – 19/02 : analyse des candidatures et prise de rdv candidat pour le jury
- 20/02 – 26/02 : passage des candidats devant le jury
- 27/02 – 05/03 : rencontre avec le candidat sélectionné et confirmation du lauréat