

# Appel à manifestation d'intérêt

Pour la location d'un site  
à vocation d'agriculture urbaine

**Site de l'Aunette à Ris-Orangis**

Date limite de candidature : 17 avril 2020



## I. ELEMENTS DE CONTEXTE

### 1.1 Contexte et objectifs

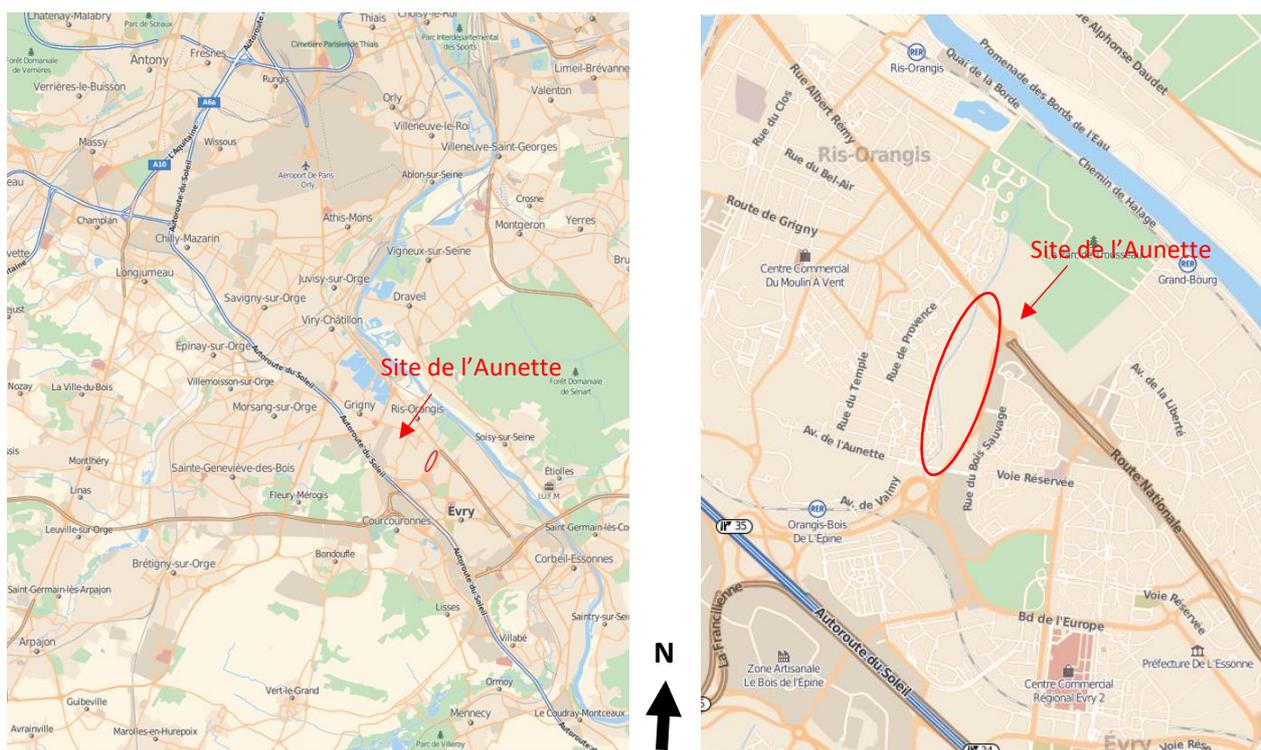
L'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart a acquis en 2018 le site de l'Aunette situé à Ris-Orangis (91) dans l'objectif d'y créer un pôle agricole de proximité, en production biologique à destination du public local (cantines scolaires, AMAP, etc.).

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet d'identifier des porteurs de projet agricole intéressés par la prise à bail de l'ensemble ou d'une partie du site de l'Aunette, qui souhaiteraient développer un projet agricole compatible aux attentes de l'agglomération Grand Paris Sud, détaillées ci-dessous.

Le site proposé à la location, d'une surface de 6,8 ha environ, comprend un hangar agricole de 390 m<sup>2</sup> que l'agglomération a fait construire en 2018.

### 1.2 Situation

Le site de l'Aunette proposé à l'exploitation se trouve à l'Est de la commune de Ris-Orangis en limite avec la ville d'Evry, bordé par la RN7, la route de Menecy (RD31), l'avenue de l'Aunette et le ru de l'Ecoute s'il Pleut et sa coulée verte.



Plans de situation de la parcelle

Un talus boisé sépare naturellement le terrain de la coulée verte et d'une partie de la RD 31. La parcelle est également entourée par un quartier résidentiel à Ris-Orangis (à l'Ouest) et une zone économique et résidentielle à Evry (à l'Est).

Le périmètre consacré à l'agriculture figure en rouge sur la photo page suivante, et est composé des parcelles suivantes : section BB n°11, 12, 13, 14, 16, 38, 44, 48, 52 et 54.



Emprise foncière concernée par l'AMI  
(Photographie aérienne obsolète)

**TOTAL CULTIVABLE  
MIS A BAIL :**  
  
**6,76 ha env.**

Référence cadastrale	Superficie parcelle m <sup>2</sup>	Superficie approximative pour mise en culture (m <sup>2</sup> )
BB 11	1 646	832
BB 12	4 299	2 480
BB 13	845	845
BB 14	4 904	4 904
BB 16	12 563	12 563
BB 38	12 740	9 850
BB 44	21 417	5 710
BB 48	33 116	11 580
BB 52	17 292	4 990
BB 54	25 455	13 830

Le plan local d'urbanisme de la commune de Ris-Orangis a été révisé récemment, notamment afin de modifier le zonage du terrain, passé d'une zone N (naturelle) à une zone A (agricole) reflétant ainsi le désir de la commune de développer l'agriculture sur son territoire.

### **1.3 Le site dans son environnement urbain**

Située dans la partie Sud de l'aire urbaine de Paris, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart regroupe 23 communes sur les départements de l'Essonne et la Seine-et-Marne.

Le territoire est situé au cœur de grands axes routiers et ferroviaires (A6, A5, francilienne, RER D, TZen, Tram12 Express). Grand Paris Sud est un acteur majeur du développement métropolitain qui présente un dynamisme économique soutenu par la présence de filières d'avenir, deux grands pôles de développement équilibrés de part et d'autre de la Seine et un cadre de vie préservé. 51 % d'espaces naturels et agricoles structurent le territoire de Grand Paris Sud, traversé par la Seine et situé sur les franges de grands plateaux cultivés.

La commune de Ris-Orangis (27 300 habitants), sur laquelle est développé le projet d'agriculture urbaine, défend un modèle d'urbanisation maîtrisée, et souhaite conserver des espaces ouverts. Depuis 1995, la ville de Ris-Orangis fait figure d'exemplarité sur le plan du développement de jardins familiaux. Avec 6 hectares dédiés aux jardins familiaux qui bénéficient à 250 familles rissoises, la commune de Ris-Orangis est l'une des mieux dotées de France par habitant.

Grand Paris Sud et la ville associent leurs compétences dans le but d'aménager des terres cultivables en agriculture biologique et d'optimiser les conditions de succès des candidats à l'installation (préparation du sol, forage, réseaux, hangar agricole...).

Ce projet est soutenu dans le cadre de l'appel à projet Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (MEEM – 2016).

### **1.4 Historique du site**

Le site de l'Aunette, d'une superficie totale d'environ 13,44 ha a été partiellement exploité en carrière de pierres de meulière à la fin du 19ème siècle. Il fut également cultivé sur 10 ha par un agriculteur local. Ce champ est ensuite devenu propriété de l'AFTRP (devenue Grand Paris Aménagement), qui en a assuré l'entretien à partir du milieu des années 1960, lorsqu'il n'a plus été exploité.

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart est devenue propriétaire du terrain de l'Aunette en 2018.

## **II. DESCRIPTION DU BIEN**

### **2.1 Analyse du sol**

L'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart a fait réaliser en 2018-19 des travaux de redressement du sol : épierrage, nivellement, remblais et restructuration, fertilisation par apport de compost (100t/ha) et semis d'engrais vert.

L'objectif de ces aménagements était de reconstituer un sol agricole compatible avec une activité de maraichage biologique, et comprenant :

- un horizon de structure en sous-sol : homogène, portant, perméable
- un horizon de sol intermédiaire/de culture : profond et meuble sur 50 cm d'épaisseur (pour être facilement exploitable par les racines des végétaux) nivelé, cultivable, facile à travailler et favorable à la fertilisation organique.

Des analyses de sols ont été réalisées sur le secteur. Les premiers résultats, temporaires, permettent de conclure à l'absence de pollution, et donnent des informations quant au nouveau sol et des conseils sur la conduite culturale à tenir afin d'en améliorer encore la structure, s'agissant d'un sol encore jamais travaillé en agriculture :

- texture reconstituée homogène et de type « limoneuse argilo-sableuse » : composition estimée à : 10% d'argile, 5% de sable, 85% de limon.
- agrégation argilo-humique grumeleuse observée dans les 30 à 40 premiers centimètres. Aucune trace d'érosion, et développement convenable du système racinaire de l'engrais mis en place.
- perméabilité (par mesure granulométrique) estimée à 85 mm RFU (= réserve en eau facilement utilisable par les végétaux) eau sur les 40 premiers centimètres ; pente dominante d'environ 1% sur l'ensemble du site.
- teneur en matière organique de 3,8 à 4,2%, et engrais vert actuellement en place sur la moitié Nord du site (zone 1 avec 50% d'avoine diploïde, 35% de vesce de printemps, 10% de trèfle d'Alexandrie et 5% de phacélie ; 2<sup>e</sup> zone avec 50% de trèfle violet, 20% de fétuque et 30% de raygrass). Apport de compost et engrais vert prévu en mars sur la partie Sud.
- pH basique, compris actuellement entre 7,7 et 8,4, mais qui devrait baisser de 0,5 à 1 point au fur et à mesure de l'augmentation de l'activité biologique du sol notamment à partir du printemps/été 2020.

## **2.2 Occupation du site**

Le terrain de l'Aunette est d'une superficie totale de 13,44 ha, dont environ 6,76 ha cultivables et proposés à la location.

Une voie d'accès principal mène au hangar agricole, et divise le site en une zone Sud d'environ 2,5 ha, et une zone Nord d'environ 4,2 ha, sur laquelle se trouve le bâtiment ainsi qu'un chemin de desserte agricole stabilisé (voir schéma page suivante).

Des secteurs du site de l'Aunette ne sont pas concernés par l'appel à manifestation d'intérêt :

- le secteur nord du site, environ 1 ha impropre à la culture en pleine terre ; à ce jour, la culture de spiruline hors sol y est envisagée, mais pas encore concrétisée.
- tous les boisements du site, dont la gestion est assurée par Grand Paris Sud.

Le porteur de projet peut candidater sur tout ou partie du terrain proposé à l'exploitation. En cas d'exploitations multiples, les accès, le bâtiment, les réseaux, et le forage, seront mutualisés.

L'accès à l'eau doit se faire au moyen d'un forage pour lequel la Communauté d'agglomération va réaliser un forage d'essai et des essais de pompage, ainsi que le dossier provisoire loi sur l'Eau. Il reviendra à/aux exploitant(s) :

- de faire la demande d'exploitation définitive auprès du service de la Police de l'Eau ;
- d'équiper les forages au moyens de pompes ;
- de sécuriser ce matériel par des dispositifs adéquats
- de réaliser les bassins de stockage éventuellement nécessaires

La réalisation et l'entretien d'un bassin tampon entre le forage et le réseau d'irrigation sera à la charge du/des exploitant(s) (dimensionnement à adapter en fonction des résultats des tests de forage).



## Aménagement du site de l'Aunette

-  accès site
-  merlon et clôture grillagée
-  portail
-  voirie bitumée
-  chemin agricole stabilisé
-  fossé eau pluviale
-  hangar mutualisé 30 x 13 m
-  surface cultivable
-  surface non cultivable
-  raccordement réseaux  
EU, AEP, électricité, téléphone)





### **2.3 Bâti**

La communauté d'agglomération loue, avec les parcelles, un hangar agricole :

Bâtiment d'activité de 390 m<sup>2</sup> (30 x 13 m) avec :

- Ossature bois ;
- Bardage bois non traité type Douglas ;
- Isolation laine semi rigide à base de fibre de bois, pour une finition intérieure en OSB aggloméré ;
- Dalle béton, résistance à la compression C35/45 ;
- Couverture en bacs acier prélaqué et isolé avec panneaux translucides pour assurer un éclairage naturel ;
- Auvent en déport de 2,85 m sur la façade Nord-Ouest ;
- Menuiseries extérieures prévues pour l'accès des engins (1 porte coulissante 2,80 m largeur x 3,00 m hauteur), porte d'accès extérieure 2,10 m x 1,60 m et fenêtres 1,70 m x 1,50 m, pour d'éventuels futurs bureau et boutique (avec mur-rideau de 3,90 x 2,7 m) ;
- TGBT Armoire électrique générale du bâtiment, avec prises 16A (x7), 20A (x4) et attentes 32A (x1) ;
- Eclairage LED extérieur en façade Nord-Ouest et Sud-Ouest du bâtiment ; éclairage intérieur LED du hangar agricole ;
- Raccordement des fluides (réseaux) en attente, sauf le gaz naturel (énergie non présente) ;
- Descentes d'eaux pluviales en zinc, prolongées par des dauphines en fonte en partie basse ; il est prévu une infiltration à la parcelle.

La coque du bâtiment est livrée brute par le propriétaire. Le ou les porteurs de projets auront à leur charge les aménagements intérieurs.

Les abonnements et les consommations d'eau et d'électricité, les taxes (à l'exception de celles dues par le propriétaire) et assurances, seront supportés par le/les porteurs de projet.

A ce jour, il n'est proposé aucun logement aux porteurs de projet.

### **2.4 Accès à la parcelle et sécurisation**

L'accès au site se fera par un carrefour à feux tricolores, situé Route de Mennecey (RD91) ; le portail d'entrée sera en retrait par rapport à la route pour améliorer l'entrée/sortie sur la RD91.

Une clôture de 2 m de haut, doublée d'un merlon d'1,80 m, borde le site dans sa partie Est et Nord, le long des voies de circulation. Des boiselements ferment le site à l'Ouest et au Sud.

Il reviendra aux exploitants agricoles de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires à la protection de leurs matériels et cultures, à l'extérieur comme à l'intérieur du bâtiment.

### **2.5 Bail et fermage**

L'agglomération reste propriétaire du foncier, des clôtures, et des équipements (bâti, accès, forage(s) - (hors pompe(s) et dispositifs de protection des pompes et bassins éventuels).

Les terres seront louées via un bail rural environnemental de 9 ans, renouvelable conformément aux dispositions de l'article L 411 du code rural.

Des clauses environnementales obligeront le respect du cahier des charges de l'agriculture biologique par les porteurs de projet.

Le fermage sera calculé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur dans le département, en fonction du type de culture choisi et en tenant compte de l'existence d'un bâtiment d'exploitation.

## **2.6 Démarrage des cultures**

La signature du bail sera possible dès la sélection du ou des candidats, prévue pour l'automne 2020.

# **III. INTENTIONS DU PROPRIETAIRE**

## **3.1 Choix des candidats et accompagnement à l'installation**

L'installation de nouvelles exploitations agricoles sera privilégiée par rapport à l'agrandissement d'une structure existante.

L'agglomération Grand Paris Sud a contractualisé avec Terre de Liens, pour accompagner et suivre l'installation du ou des exploitants sur les premières années.

## **3.2 Respect de l'environnement et des paysages**

L'agglomération, propriétaire du terrain, et son partenaire, la ville de Ris-Orangis, souhaite que soit développé sur la parcelle un projet d'agriculture biologique certifiée. Les pratiques agricoles devront être durables (consommation de ressources, pratiques culturelles, etc.).

Les éventuelles installations futures (serres, par exemple), devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage et l'environnement du site. Pour ce faire, des conseils seront à prendre auprès des services de Grand Paris Sud.

## **3.3 Mutualisation**

Dans le cas de l'installation de plusieurs exploitations, les agriculteurs devront accepter de mutualiser leurs moyens : hangar agricole, réseaux, accès, voies de circulation, forage...

## **3.4 Contribution au développement de circuits courts de proximité**

Les produits de l'exploitation du site seront commercialisés en circuits courts de proximité, et notamment :

- un partenariat avec la restauration collective des villes de Ris-Orangis et Evry-Courcouronnes pourrait être mis en place à moyen long terme sous une forme qu'il resterait à définir (événements culinaires type repas à thème, la fourniture de certains légumes...).
- le ou les exploitants auront la possibilité de contribuer au réseau des AMAP. Il en existe actuellement 2 sur la commune de Ris-Orangis. Il est demandé de s'intégrer dans une logique de vente directe destinée en priorité aux populations locales.

Enfin, il est demandé que le ou les exploitants se mettent en réseau et créent du lien avec les acteurs économiques du territoire sur les volets agricole, para-agricole, alimentaire notamment, ceci dans une

optique d'économie circulaire (économie de la fonctionnalité, économie des ressources, chaîne de valorisation matière, etc.).

Ainsi, en cas de transformation des produits (travail à façon), ou de vente à une structure de transformation, il est souhaité d'avoir recours en priorité à une infrastructure du territoire (par exemple, légumerie de la Coop Bio d'Ile-de-France, à Combs-la-Ville), ou très proche géographiquement.

Il est également demandé le maintien d'un lien avec l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart et la commune de Ris-Orangis, et d'une ouverture pour permettre la visibilité de l'exploitation sur le territoire : par exemple, possibilité de journées portes ouvertes, communication sur les exploitations, accueil occasionnel de groupes de visiteurs et de scolaires, etc.

## **IV- MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS**

### **4.1 Modalités pratiques de réponse à l'appel à manifestation d'intérêt**

La sélection du/des candidats s'effectuera en deux temps :

- Appel à manifestation d'intérêt, pour recenser les projets individuels, et pouvoir travailler, le cas échéant, à la conception d'un projet mutualisé d'installation, si plusieurs candidats se présentent, avec des projets d'installation compatibles sur le site.
- Appel à candidatures et passage en Comité Technique SAFER

Une visite collective du site et des entretiens seront organisés en vue de la sélection des exploitants.

Tous les candidats sont invités à transmettre un dossier de présentation du projet sous format numérique **au plus tard le 17 avril 2020**, à l'adresse suivante : [julie.veysseyre@safer-idf.com](mailto:julie.veysseyre@safer-idf.com) .

L'objet du mail devra contenir la référence suivante : AMI Aunette

Le dossier de présentation devra contenir les éléments listés ci-dessous.

### **4.2 Documents à fournir par les candidats**

Les candidats devront présenter un projet professionnel agricole abouti, respectant les orientations décrites dans le présent dossier. Ils devront fournir à minima les documents suivants :

- Dossier de présentation détaillé du projet et de sa mise en œuvre, adapté au site et à la surface demandée, comprenant notamment une étude technico-économique sur la viabilité du projet ;
- Curriculum Vitae détaillant plus précisément l'ensemble des expériences agricoles du/des candidat(s) ;
- Copie des diplômes et formations professionnelles ;
- Lettre de motivation du/des candidat(s) ;
- Justificatif de la capacité de financement du/ des candidat(s) ;
- Tout document complémentaire jugé utile par le candidat pour la bonne compréhension de son dossier.

### **4.3 Critères de sélection des candidats**

- **Compétences du candidat :**
  - Diplôme et formations agricoles ;

- Expérience en agriculture et dans au moins une des cultures envisagées par le(s) porteur(s) de projet ;
- Suivi actuellement par une structure d'accompagnement technique en Ile-de-France.
- **Prise en compte des « intentions du propriétaire »** (pour rappel : agriculture biologique certifiée ; gestion écologique du terrain ; partenariat et mise en réseau avec les acteurs du territoire ; économie circulaire à développer et intégration au réseau AMAP ; débouchés possibles avec la restauration collective).
- **Cohérence générale du projet d'installation** : estimation cohérente des besoins en surface, en matériel, en main d'œuvre et en équipements pour concrétiser le projet, prise en compte des intentions du propriétaire (environnement, commercialisation, liens avec le territoire).

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.

- **Viabilité économique du projet** :
  - Prévisionnel économique réaliste, et rentabilité économique assurée au bout de 5 ans d'activité (confirmation délivrée par un organisme agréé, de type centre de gestion, comptable...);
  - Choix de débouchés efficaces et en lien avec les réalités du marché local.
- **Dans le cas d'une candidature collective/ sur une partie des surfaces** :
  - Complémentarité et concordance des projets ;
  - Organisation collective/ fonctionnement et mutualisation des équipements et bâtiments ;
  - Motivations des porteurs de projet pour le travail collectif ;
  - Éventuelles expériences précédentes en collectif.

Dans le cadre de cette sélection, l'agglomération Grand Paris Sud et la ville de Ris-Orangis rendront leur avis sur les candidatures :

- au cours de l'AMI
- au cours de l'AAC et lors du Comité Technique SAFER.

#### **4.4 Calendrier prévisionnel du processus de sélection**

##### ***4.4.1 Appel à Manifestation d'Intérêt***

- Du 20 janvier 2020 au 17 avril 2020 : phase de l'AMI, prise de contact avec les porteurs de projet, questionnement, visite du site.
- Du 18 avril 2020 au 10 juin 2020 : analyse des dossiers, analyse des partages possibles du site en fonction des projets, échanges avec les candidats pour ajuster si nécessaire les projets.

##### ***4.4.2 Appel à Candidatures : phase de sélection du/des candidats***

- Juin 2020 : Appel à candidature dans le cadre d'une intermédiation locative SAFER, recueil des candidatures.
- Octobre 2020 : sélection du ou des candidats.
- Fin 2020 : signature du bail et remise du site à l'exploitant.

**Pour toute information complémentaire** : SAFER DE L'ILE DE FRANCE : Julie Veysseyre – [julie.veysseyre@safer-idf.com](mailto:julie.veysseyre@safer-idf.com) / 06 33 47 35 98