

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

MISE À DISPOSITION DE TERRAINS POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UN PROJET D'AGRICULTURE URBAINE QUARTIER COSTE CHAUDE

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objet d'identifier les porteurs de projet agricole intéressés par la mise à disposition d'un terrain municipal de 2,9 hectares pour y développer une agriculture urbaine compatible avec les attentes de la Ville.

PREAMBULE

La Ville de La Seyne-sur-Mer, dans le cadre de sa politique agricole, entend mener des actions de préservation mais aussi de valorisation du foncier susceptible de permettre l'installation d'exploitations sur son territoire.

Afin d'inverser la tendance inexorable de pertes des exploitations et de rendre attractif son territoire, la Ville a demandé une étude agronomique sur des terrains communaux à la Chambre d'Agriculture de Var (CDAV) avec pour objectif d'impulser la remise en culture de terres avec un potentiel agronomique.

Cet AMI s'inscrit dans le cadre plus large d'une réforme de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le classement de nouveaux terrains en zone Agricole et l'élaboration d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) intercommunale avec les villes limitrophes d'Ollioules et de Six-Fours les Plages. Enfin, les objectifs déclinés répondent aux enjeux du Projet Alimentaire Territorial (PAT) de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATIONS D'INTERETS

L'appel à candidature s'inscrit dans le cadre d'une exploitation ou extension d'exploitation agricole par la mise à disposition d'un terrain municipal d'une superficie globale de 2,9 hectares.

La Ville de La Seyne-sur-Mer publie le présent appel à manifestation d'intérêt afin de permettre à toute personne intéressée par cette occupation de se manifester en vue de la réalisation d'un projet de cette nature.

I. CAHIER DES CHARGES

1 - LES OBJECTIFS

Le candidat devra s'assurer que son projet s'inscrit dans les enjeux que la Commune a définie pour cette mise à disposition et vérifier qu'il ne s'oppose à aucun d'entre eux.

- Participer à la transition agroécologique par une agriculture de proximité et durable,
- Répondre à la demande sociétale en produits frais et locaux,
- Dynamiser son tissu économique (vente directe, vente sur les marchés...),
- Défendre la biodiversité par une agriculture respectueuse de l'environnement,

En complément :

- Le candidat devra tenir compte de l'étude agronomique des terrains réalisée par la Chambre d'Agriculture du Var (CDAV), en novembre 2021 (Annexe 1).

- Son projet devra être conforme à l'arrêté préfectoral fixant la surface minimale d'assujettissement pour le département du Var (Annexe 2).
- Le projet devra porter une attention particulière au contexte urbain du site et de la proximité des habitations.
- La vocation agricole du site devra être garantie.

Afin de permettre l'amortissement des investissements importants dans la remise en culture des terres, tout autant que ceux relatifs aux infrastructures et conformément aux articles L311-1 et L722-1 du code rural :

Le porteur de projet pourra, sous réserve d'être cotisant des professions agricoles auprès de la MSA, choisir de développer un complément d'activité dans le respect de ce cadre :

« Exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras ainsi qu'établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique, précisées par décret, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration. »

Les activités annexes susceptibles d'être rattachées à l'exploitation feront l'objet d'une clause particulière et encadrée dans le bail rural.

2 - LES ÉTUDES REALISEES

L'Étude de La Chambre d'Agriculture du Var

La Commune a missionné la CDAV, pour une étude du potentiel agronomique du site. Cette étude spécifie les caractéristiques physiques (superficie, orientation, nature du sol, situation, surface...) qui sont favorables et permettent une remise en culture (Annexe 1).

Elle détaille les points suivants :

- Environnement et accès,
- Accès à l'eau,
- Topographie,
- Occupation du sol,
- Sol et potentiel agronomique,
- Travaux de remise en culture,
- Conclusions.

Il appartiendra au porteur de projet d'actualiser et d'établir son propre chiffrage des travaux de remise en culture.

L'Étude historique et de sensibilisation environnementale

Dans le cadre de l'acquisition faite des terrains par l'EPF PACA, une étude historique et de sensibilisation environnementale a été réalisée en 2015. Depuis cette date, la destination et l'usage des terrains étant inchangés, voici les conclusions :

- Un site déjà aménagé dans sa configuration actuelle en 1931, à usage agricole (champs, arbres fruitiers, vignes, pâturages ou friches) ;
- L'absence de source de pollution potentielle recensée à la surface du site, hormis une cuve de

fioul aérienne à proximité de la villa à l'ouest du site. La villa n'a pas été visitée ;

- Un environnement du site peu susceptible d'être à l'origine d'impacts sous la zone du projet via l'eau souterraine, du fait de l'absence d'activité potentiellement polluante recensée en amont hydraulique supposé du site ;
- Un contexte géologique présentant au droit du site des alluvions (cailloutis, graviers) reposant sur des argiles rouges permienes ;
- Des terrains favorables aux circulations d'eau, présentant une probable nappe phréatique entre 0,6 et 10 m de profondeur, variant selon les endroits et les saisons ;
- Des eaux souterraines vulnérables aux pollutions de surface, et considérées comme sensibles du fait de sa probable utilisation privative au droit du site et en aval hydraulique supposé.

Au regard des éléments précédents, le risque de pollution des sols et des eaux souterraines au droit du terrain d'étude peut être considéré comme faible. Aucune source avérée de pollution n'a été identifiée sur ce terrain. La seule source de pollution potentielle serait une cuve de fioul aérienne qui aux dires du propriétaire, n'a jamais fait l'objet d'aucun incident susceptible d'impacter les sols. Néanmoins, les activités agricoles ont pu avoir un impact sur les terres de surface.

Le diagnostics techniques du bâti

Diagnostic toiture et structure (Annexe 3),

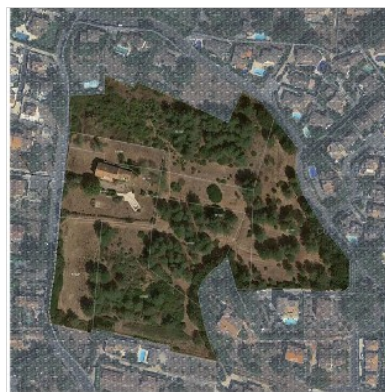
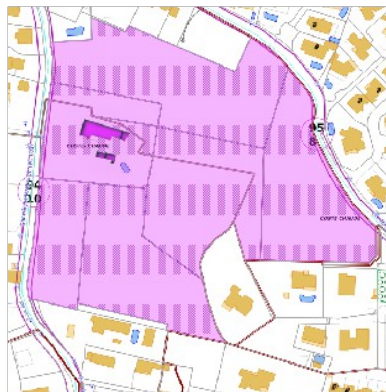
Relevé de l'état des réseaux existants (eau, électricité et assainissement).

3 - CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE LA MISE A DISPOSITION

Descriptif du site :

- La Ville propose d'implanter le projet agricole sur des parcelles comprises dans son domaine privé situé quartier Coste Chaude sur le chemin de Mauvéou :

Le site est composé d'un regroupement de 9 parcelles (BE 1931, BE 1932, BE 1933, BE 2081, BE 2082 et BH 0642, BH 0456, BH 0457, BH 0459) pour une superficie totale de : 29.280 m² (Annexe 4).



BH0642 / Sup. 5.329 m²	BH0457 / Sup. 2.686 m²
BH0459 / Sup. 3.562 m²	BH0456 / Sup. 3.027 m² + bâti
BE1932 / Sup. 2.079 m²	BE1933 / Sup. 5.612 m²
BE1931 / Sup. 288 m²	BE2081 / Sup. 1.037 m²
BE2082 / Sup. 7.100 m²	Pour un total de 30.720 m²

- La modification n°5 du PLU qui a été approuvée en conseil métropolitain en juin 2025, a permis le classement des parcelles objets du présent AMI en zone agricole (A). Les neuf parcelles susvisées ne sont grevées d'aucun Espace Boisé Classé (EBC).

- Le site est bordé par deux voies de circulation avec pour chacune d'elles un emplacement réservé pour l'élargissement de la voie : Chemin de Mauvéou - Emplacement réservé 94/10 et Chemin Fernand Bonifay – Emplacement réservé 95/8.
- L'emplacement réservé sur le chemin de Mauvéou va supporter des travaux d'élargissement menés par la Métropole.
Dans ce contexte, seront impactées les parcelles BH n°457 et 456 ainsi que les parcelles BE n°2081 et 2082 pour une surface d'environ 1440 m².

Le bâti :

- Sur la parcelle BH0456 est édifiée un bâti ancien de 130 m² (hors dépendance) élevée d'un étage sur rez-de-chaussée (R+1).

Afin de donner une lisibilité sur l'état actuel du bâti, une série de diagnostics a été réalisée.

Diagnostic toiture et structure (Annexe 3),

Un relevé de l'état des réseaux (eau, électricité et assainissement).

Sont projetés les travaux suivants à la charge de la commune :

Pour le bâti

- Réparation de la toiture.
- Renforcement d'un plancher.
- fourniture et pose de portes et fenêtres.
- Raccordement eau et électricité sur les réseaux avec fourniture et pose en attente des compteurs. La distribution intérieure reste à la charge du preneur en fonction de son projet. La prise des abonnements et le règlement des consommations afférentes seront à la charge du preneur.

Pour le terrain

- Fourniture et pose d'une clôture.

Ces travaux pourront être planifiés et exécutés en parallèle des démarches de mise à disposition.

En l'état, le bâti est mis à disposition pour un usage de stockage. Toute autre projection d'aménagement sera étudiée dans le cadre du projet.

En dehors des travaux listés ci-dessus, le preneur devra entreprendre à ses frais, sous sa maîtrise d'ouvrage et sa responsabilité, dans les règles de l'art et en conformité avec toutes les règles de sécurité et d'urbanisme, les travaux nécessaires à la mise en place de son projet.

Le preneur devra informer la Ville avant tout travaux et aménagement et sous réserve d'avoir obtenu les autorisations nécessaires et notamment celles d'urbanisme.

Le preneur en assurera l'entretien et souscrira les assurances appropriées.

Aménagements projetés :

- La Ville de La Seyne-sur-Mer envisage de louer les terrains en l'état au porteur de projet, qui sera chargé de l'aménagement du site nécessaire à l'implantation de son exploitation.

Comme stipulé ci dessus, pour les aménagements du site, seuls les travaux de clôtures seront pris en charge par la commune.

- La construction de bâtiments agricoles, si nécessaire à l'exploitation des terres, sera à la charge du porteur de projet (réalisation d'étude préalable et notamment, dépôt d'une demande de CUB et obtention afin de connaître la faisabilité du projet, obtention des autorisations d'urbanisme requises le cas échéant).

Ceci conformément au respect de la réglementation en vigueur et notamment, des dispositions du PLU relatives à la Zone Agricole dont notamment l'article A.2 dispose :

« Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les bâtiments d'exploitation destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole nécessaires à l'exploitation (installations classées comprises).*
- *Les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri. »*

- Le preneur devra dans ce cadre veiller à garantir une bonne intégration paysagère de ces équipements.
- Il reviendra à l'exploitant agricole de mettre en œuvre les dispositifs et équipements nécessaires à la protection de son matériel et de ses cultures.

4 - MODALITES D'OCCUPATION

Mode de mise à disposition

Le projet retenu fera l'objet d'une contractualisation par un bail rural dont la durée sera fixée en fonction du tableau d'amortissement relatif aux investissements portés par le preneur.

État des lieux

Le preneur prendra possession du site en l'état où il le trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de la Commune aucun aménagement supplémentaire. Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement. L'espace sera libre de toute occupation.

Entretien

Sur toute la durée du bail, le preneur s'engage à assurer l'entretien du site, à effectuer les contrôles réglementaires des bâtis concédés, des équipements et de tous les aménagements y compris les clôtures. Il veillera à la sécurité des usagers et des tiers.

Fluides, assurances / responsabilités

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

Le preneur devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires afin de garantir que la Commune ne pourra voir sa responsabilité recherchée pour quelque cause que ce soit.

5 - MONTANT DE LA REDEVANCE

Le montant de la redevance sera calculé conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur dans le département, en fonction du type de culture choisi et des éléments déterminants la valeur locative des biens (Annexe 5).

Plusieurs scénarios sont envisageables et les conditions de mise à disposition ainsi que le montant de la redevance locative sont à définir entre le porteur de projet et la Ville de La Seyne-sur-Mer, dans l'intervalle de la valeur minimale et maximale défini par l'arrêté préfectoral.

Participation financière de la Ville de La Seyne-sur-Mer

En dehors de la mise à disposition des terrains et des travaux cités, il n'est pas prévu de participation financière de la part de la Ville de La Seyne-sur-Mer.

Le porteur de projet devra trouver les financements (subventions, fonds propres, etc.) pour développer et pérenniser son projet.

6 - FIN DE L'OCCUPATION

Au terme de la durée de l'occupation, le preneur doit remettre à la Ville, en bon état d'entretien et de propreté les terrains, les bâtiments et les installations mis à sa disposition, exempts de toute source de pollution majeure, sans exception ni réserve.

II. REGLEMENT DE CONSULTATION

1 - La candidature

Caractéristiques des porteurs de projets :

Toutes structures privées, individuelles ou collectives répondant aux enjeux et objectifs cités précédemment pourront candidater à cet AMI. Cela concerne notamment :

- Les exploitations agricoles individuelles ou les regroupements d'exploitations, dont GAEC,
- Les associations d'insertion, les Établissements et Service d'Aide par le Travail (ESAT),
- Les entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS),
- Tout porteur présentant les qualifications, les ressources et respectant les objectifs de cet AMI.

2 - Composition du dossier de candidature

Chaque porteur de projet, pour candidater, devra déposer un dossier comportant :

- Un courrier manifestant l'intérêt du candidat à présenter un projet. Il sera daté et signé par la personne ayant pouvoir à engager le candidat,
- Une présentation du candidat (avec Curriculum Vitae ou organigramme) et mentionnant :
 - La situation professionnelle ou administrative actuelle du candidat,
 - Son niveau de qualification (agricole et non agricole),
 - Ses expériences professionnelles passées (agricoles et non agricoles, avec indication du statut pour chacune d'elles) et mettant en exergue toute expérience pertinente pour son projet (pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, gestion de projet, gestion financière, animation sociale...),
 - Le candidat indiquera également son statut social agricole actuel ou futur (vis-à-vis de la MSA),
 - Le candidat indiquera son éventuelle éligibilité à la Dotation Jeune Agriculteur en 2025.
- Une présentation du projet avec les objectifs et l'ambition du projet de mise en culture,
 - La description du projet : contexte, objectifs, phases (calendrier prévisionnel), partenariats, démarches qualité éventuelles, débouchés et impacts économiques, sociaux et environnementaux pour le territoire, liens avec les enjeux cités, etc avec :
 - Le système de commercialisation prévu, détaillant les modalités concrètes de commercialisation et les accords pré-conclus, le cas échéant, avec des partenaires de distribution,

- Le cas échéant, les activités de transformations prévues et le lieu de transformation envisagé,
- Les indicateurs de suivi et de réalisation du projet,
- Les justificatifs des faisabilités techniques avec détail des moyens alloués en terme d'équipements (ceux déjà possédés et ceux projetés)
- Les justificatifs économiques du projet (plan de financement, modèle économique, aides perçues pour le projet, etc.), le montant des investissements et les moyens de financement accompagnés d'un tableau d'amortissement,
- Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet : détaillant sa mise en œuvre,
- L'acceptation des termes et conditions du présent appel à manifestations d'intérêts (le candidat devra signer et parapher le présent document),
- L'attestation de visite du site avant dépôt délivrée par le service environnement, la visite étant obligatoire avant le dépôt du dossier.
- Le présent appel à manifestation d'intérêt daté et signé.

Le dossier devra être complet au moment du dépôt de candidature, sans empêcher un complément de pièces demandé par la Commune qui se réserve la possibilité de négocier avec les candidats.

Toute fausse déclaration entraînera la résiliation de plein droit de l'autorisation d'exploitation.

MODALITÉS DE SÉLECTION DES PROJETS

1 - Étapes de sélection

La section du candidat s'effectuera en quatre temps :

1/ Visite de site obligatoire pour les candidats.

LE 15 JANVIER 2026 A 10h00

A son issue une attestation sera remise, elle devra être joint à la candidature. Il est impératif de prendre l'attache du service environnement par mail pour les modalités de cette visite à l'adresse suivante : celine.chicharro@la-seyne.fr En cas d'impossibilité à cette date, le service environnement proposera une date complémentaire.

2/ Dépôt du dossier.

3/ Des entretiens et négociations pourront être menés en vue de la sélection du porteur de projet.

4/ Passage en Comité Technique composé des représentants de la Métropole, de la Chambre d'Agriculture du Var, de la Safer et de la Commune en vue de sélectionner le porteur de projet.

2 - Jugement des offres :

La Commune se réserve le droit de rejeter à tout moment les candidatures des candidats s'il apparaît que leurs capacités professionnelles d'une part et leurs capacités économiques et financières d'autre part à exécuter le projet soumis sont insuffisantes.

Les candidatures seront appréciées sur la base de l'ensemble des documents transmis dans le dossier par le candidat et notamment : des garanties professionnelles et financières fournies par les candidats et de leur aptitude à occuper une dépendance du domaine privée de la Commune, à respecter la vocation du site et à réaliser les travaux nécessaires à son occupation.

La Commune se réserve le droit de demander aux candidats de préciser leur offre ou de

lui fournir tout complément d'information nécessaire à la compréhension de celle-ci.

La Commune se réserve la faculté de négocier la ou les meilleures offres, sur tout ou partie de leurs composantes afin de mettre au point le bail rural et ses annexes.

Les offres des candidats satisfaisant aux critères énumérés ci-dessous seront jugées par le comité de sélection selon les critères suivants :

LA PERTINENCE POUR 40%

- Pertinence du projet agricole et sa conformité aux objectifs cités dans l'article 2 « Cahier des charges » ainsi qu'à ceux du Projet Alimentaire Territorial.

LA FIABILITE DU PROJET POUR 40%

- La fiabilité et l'adéquation du projet en terme de : Compétences, moyens humains, matériels et financiers.

LES DELAIS POUR 20%

- Les délais de mise en œuvre, sur la base d'un calendrier de réalisation .

REMISE DES DOSSIERS

1 - Réception des dossiers

Les offres doivent être adressées par courrier **en recommandé avec accusé de réception**, à l'adresse suivante :

Mairie de La Seyne-sur-Mer
Hôtel de Ville
Direction de la transition écologique
Service environnement et développement durable
20 quai Saturnin Fabre - CS 60226
83507 La Seyne-sur-Mer CEDEX

Mention obligatoire sur le recto de l'enveloppe :

***OFFRE AMI mise à disposition de terrains
pour un projet d'agriculture urbaine – NE PAS OUVRIR.***

Le dossier devra être obligatoirement rédigé en français.

Les documents transmis dans le cadre de cet appel à manifestation d'intérêt sont soumis à la plus stricte confidentialité et ne sont communiqués que dans le cadre de l'expertise.

L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers de candidature est tenu à la plus stricte confidentialité.

DATE LIMITE DE REMISE DES DOSSIERS

Les offres devront parvenir à l'adresse indiquée ci-dessus avant le :

20 février 2026 à 12h dernier délai

Les dossiers qui seraient remis ou reçus après la date et l'heure limites ne seront pas retenus.

CONSULTATION DE L'OFFRE ET DOCUMENTS FOURNIS

1 - Consultation de l'offre

Les documents de consultation sont gratuitement mis à disposition des candidats sur le profil acheteur de la ville : www.marches-securises.fr

Le candidat doit renseigner le nom de la personne chargée du dépôt électronique et son adresse

mail lors du téléchargement du dossier de candidature, quand bien même celle-ci revêt un caractère facultatif, pour qu'elle soit informée des modifications en cours de procédure et des réponses à des questions éventuelles. Cette adresse sera également utilisée dans le cadre de tous les échanges entre la Ville et les opérateurs économiques en cours de procédure. La Ville ne saurait être tenue responsable si en l'absence d'adresse mail mentionnée lors du téléchargement, le candidat ne peut être informé de toute modification dans le dossier ou d'éventuelles réponses à des questions.

Les candidats sont invités à consulter fréquemment la plateforme ainsi que la messagerie qu'ils ont indiquée, afin de pouvoir prendre connaissance le cas échéant de toutes modifications, ajouts, précisions, compléments etc... que la Ville se réserve la possibilité d'apporter en cours de consultation.

2 - Les documents fournis

Les documents fournis aux candidats sont les suivants :

- le présent Appel à Manifestation d'Intérêt,
- l'étude agronomique réalisée par la CDAV (Annexe 1),
- l'arrêté préfectoral pour la surface minimale d'assujettissement (Annexe 2),
- le diagnostic toiture et structure (Annexe 3),
- le relevé des parcelles (Annexe 4),
- l'arrêté préfectoral relatif à l'indice des fermages (Annexe 5).

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

La Ville de la Seyne-sur-Mer, réputée responsable de traitement, collecte et traite vos données personnelles pour permettre la gestion et l'organisation de cet appel à manifestation d'intérêts. La base juridique de ce traitement est l'exécution d'un contrat.

Vos données sont conservées dans des conditions aptes à assurer leur sécurité, leur résilience et leur confidentialité. Elles ne font l'objet d'aucun transfert à des tiers non autorisés.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification ou d'effacement de vos données, de limitation du traitement ou d'opposition à ce dernier.

Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données dans ce dispositif, vous pouvez contacter notre déléguée à la protection des données (DPO), à cette adresse : dpo@la-seyne.fr

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

Cadre réservé au candidat <i>En présentant son projet, chaque porteur de projet reconnaît avoir pris connaissance du présent règlement et s'engage à le respecter. Le non-respect du règlement de la consultation entraînera le rejet du projet. Par ailleurs, en présentant son projet, chaque candidat s'engage à fournir à la Ville toutes informations ou documents susceptibles d'être nécessaires à la procédure d'appel à manifestation d'intérêt.</i>	Nom, Prénom Date de la visite de site Signature
---	--