

TERRAIN AGRICOLE MUNICIPAL DES HAUTES DOUCES

LOCATION POUR REMISE EN CULTURE

Cahier des charges de l'Appel à Candidatures



Mars 2025



VILLE DE
MARSEILLE

1. Contexte et objectifs de l'appel à candidatures	2
2. Parcelles objet de l'appel à candidatures	4
2.1. Situation des parcelles	4
2.2. Parcelles cultivables	6
2.3. Historique du domaine	8
3. Situation des terrains proposés à la location au regard des documents d'urbanisme	10
3.1. Zonage au PLUi	10
Possibilités et restrictions en zone A2	10
Possibilités et restrictions en zone Ns	11
3.2. Réglementation applicable aux masses boisées et espaces naturels du site	12
Espace Boisé Classé (EBC)	12
Autorisation de défrichement	13
Zone Natura 2000 à proximité	13
3.3. Réglementations liées aux Risques Naturels et Technologiques	13
Risque Inondation	13
Risque Incendies feux de forêt	14
3.4. Synthèse des éléments issus des documents d'urbanisme	15
4. Autres caractéristiques des terrains proposés à la location	15
4.1. Climatologie du site	15
4.2. Accès à l'eau	15
4.3. Potentiel agronomique et topographie	16
Observations de sol	16
Analyse de terre	16
Topographie	16
Potentiel agricole	17
4.4. Présence de ravageurs	17
4.5. Accès et cheminements	17
Accès au site	17
Cheminements dans le site	19
4.6. Bâtiments et équipements	21
4.7. Infrastructures écologiques et paysagères existantes	22
5. Conditions de location	23
5.1. Type de mise à disposition	23
5.2. Activités autorisées	23
5.3. Clauses environnementales	23
5.4. Modifications des biens	23
5.5. Loyer	23
6. Modalités de l'appel à candidatures	24
6.1. Réponse à l'appel à candidature	24
6.2. Dossier à constituer	24
6.3. Critères d'évaluation des candidatures	25
6.4. Modalités de sélection des lauréats	25

1. Contexte et objectifs de l'appel à candidatures

Le Domaine des Hautes Douces est un des emblèmes de la protection du foncier agricole marseillais. Il est situé dans le 11^e arrondissement, près du noyau villageois de la Treille. Constitué au cours des XVI^e – XVII^e siècles, il est le témoin d'une agriculture typiquement méditerranéenne avec ses vignes, ses arbres fruitiers et ses restanques d'oliviers et constitue avec sa bastide un ensemble remarquable.

Compte tenu des menaces d'urbanisation pesant sur le domaine et en cohérence avec son engagement de protéger son foncier agricole, la Ville a sollicité un partenariat en 2022 auprès de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural Provence-Alpes-Côte d'Azur (Safer PACA) afin de préserver l'ensemble du Vallon des Douces et d'y développer un projet agri-alimentaire ambitieux. Suite au portage foncier du domaine par la Safer PACA depuis décembre 2022, la Ville s'est portée candidate en septembre 2024 pour acquérir le domaine. Le Comité technique départemental de la Safer PACA a retenu le projet de la Ville lors de sa séance du 17 octobre 2024, puis l'acquisition par la Ville de Marseille a été entérinée par la décision du conseil municipal du 12 décembre 2024.

L'ambition du projet municipal est de remettre en culture dès 2025 ces terres restées en sommeil depuis plus de vingt ans, puis de développer un pôle agri-alimentaire valorisant le foncier bâti. Il traduit le souhait de la Municipalité de mettre en place une politique de sauvegarde des espaces agricoles urbains permettant de :

- Maintenir une capacité productive agricole à proximité des bassins de consommation, en circuits courts, support d'économie et d'emploi,
- Sensibiliser à la question alimentaire (origine et qualité des produits) et à la richesse de l'agriculture locale,
- Maintenir des terres agricoles en milieu périurbain, en tant que supports de fonctionnalité écologique et de régulation des effets du changement climatique, mais aussi en tant qu'espaces de respiration indispensables à la qualité du cadre de vie.

Ce projet s'inscrit dans deux politiques publiques dans lesquelles la Ville de Marseille s'est engagée :

- **Le développement de la souveraineté alimentaire et de l'agriculture urbaine** : les orientations de la Municipalité, affirmées par la démarche d'élaboration du Projet agri-alimentaire marseillais (PAAM) initiée par le Conseil municipal en février 2024, conduisent la Ville à réaffirmer son ambition de relancer la production agricole du domaine et d'implanter des activités socio-économiques connexes pour constituer un pôle agricole et alimentaire pilote.
- **L'engagement de la Ville en matière climatique** : cette acquisition vient nourrir la démarche « Marseille : Objectif climat 2030 » par la préservation d'espaces naturels et agricoles, un des cinq axes du contrat ville-climat présenté et validé par l'Union européenne.

Le projet de la Ville revêt deux dimensions :

- Volet 1 - installer en 2025 une exploitation agricole professionnelle sur les terres cultivables, dans le respect de la dimension environnementale et historique du domaine. Le volet 1 est l'objet du présent cahier des charges d'appel à candidature.
- Volet 2 - développer un projet global innovant à vocation agri-alimentaire, économique et sociale sur le domaine valorisant le foncier bâti (la bastide, la villa et le mazet). Ce projet a vocation, dans une logique d'intérêt général, à être créateur d'emplois, source de valeur ajoutée pour le quartier et la ville, porteur de sens environnemental et social. Il s'inscrit dans les ambitions du Projet agri-alimentaire marseillais (PAAM) que sont la promotion de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable, l'accessibilité sociale et la montée en compétence des acteurs du territoire. Ce volet démarrera en 2026 avec un horizon de réalisation en 2028.

La Ville de Marseille recherchera un maximum de synergies entre ces deux volets que sont l'activité agricole et l'activité socio-économique.



Vue du domaine avec ses bâtiments

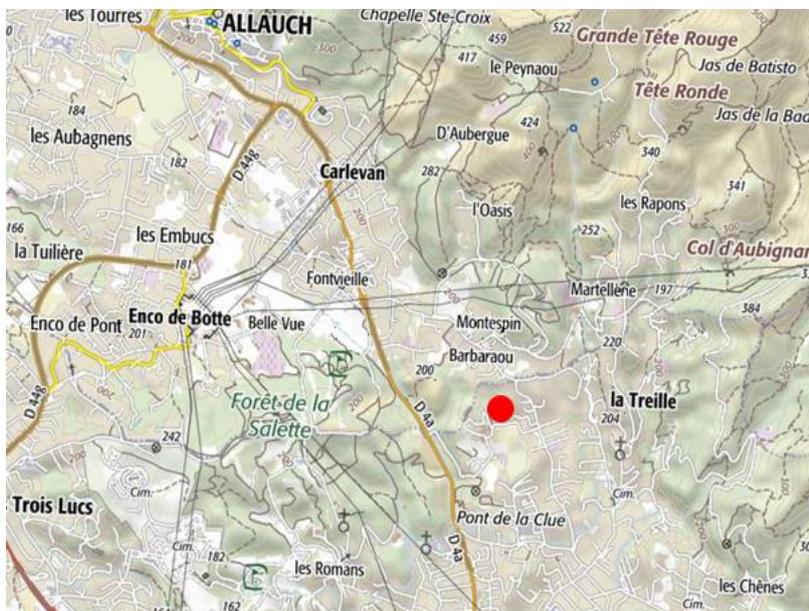
Le présent appel à candidature concerne le volet 1. Il vise à installer sur les terres agricoles du domaine une exploitation avec pour objectifs (voir les critères de sélection en fin de document) :

- Une exploitation agricole professionnelle (statut de chef.fe d'exploitation au sens de la MSA), viable économiquement et vivable,
- Une production diversifiée en Agriculture Biologique et en agroécologie (par exemple en permaculture, en arboriculture multi-étagée, ...),
- La valorisation des restanques et du patrimoine vernaculaire,
- La préservation de la biodiversité, l'intégration harmonieuse au site, l'entretien et le développement des infrastructures écologiques,
- Une commercialisation en circuit court afin de favoriser la consommation locale et renforcer l'économie de proximité tout en réduisant l'empreinte carbone,
- La mise en place de synergies avec l'activité socio-économique à venir dans les bâtiments du domaine,
- Un développement harmonieux avec le voisinage.

2. Parcelles agricoles objet de l'appel à candidatures

2.1. Situation des parcelles

Le tènement se situe dans le 11^e arrondissement de Marseille à proximité du noyau villageois de la Treille, au 69 chemin de Pluvence.

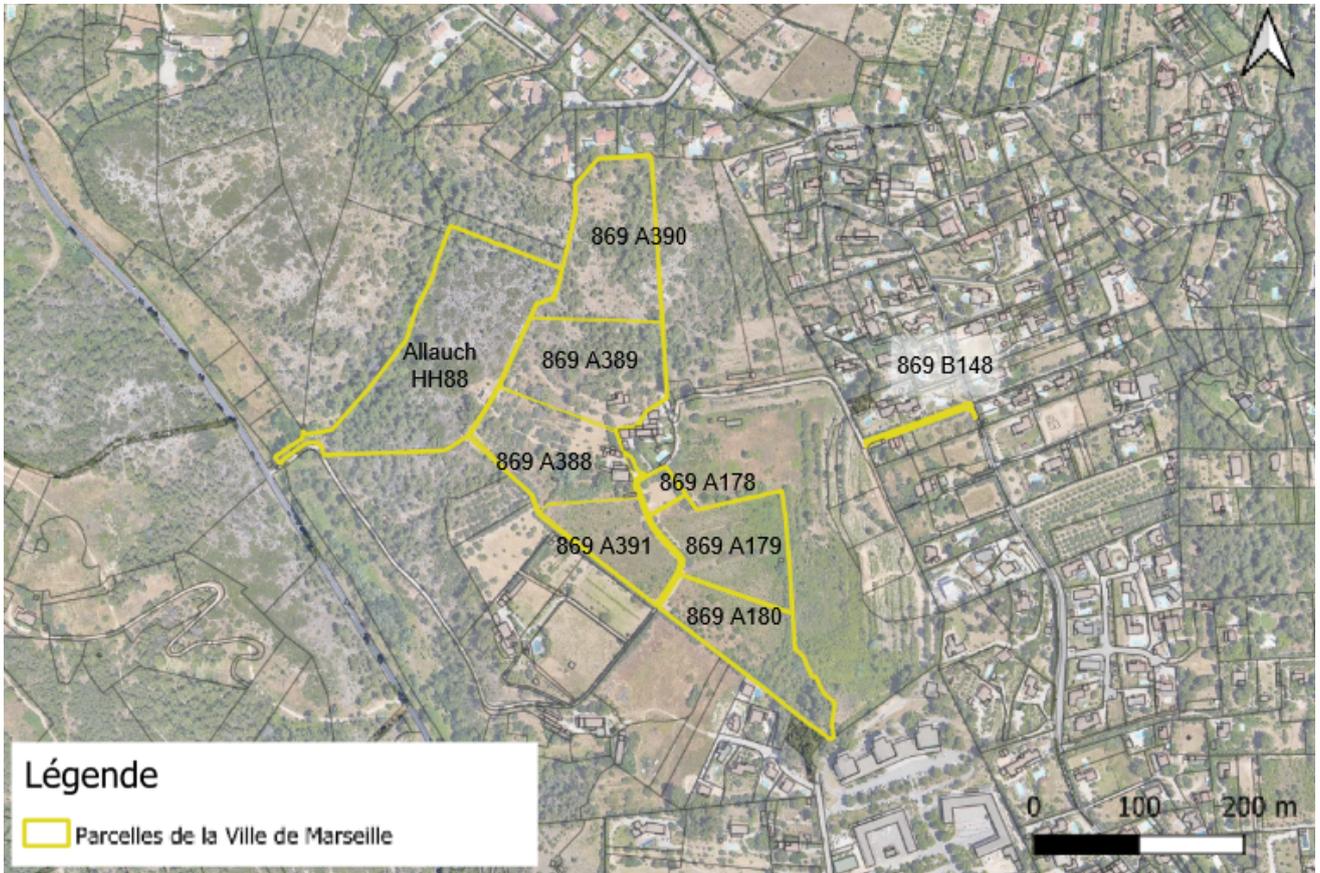


Carte de localisation du domaine

La Ville est propriétaire des parcelles cadastrales entourées de jaune sur le plan ci-dessous, à savoir les parcelles :

- Marseille 11e 869 A178, 869 A179, 869 A180, d'une surface totale de 2ha 11a et 78ca, parcelles de terre agricole (anciennes vignes arrachées),
- Marseille 11e 869 A391, d'une superficie de 66a 97ca, parcelle de terre agricole (anciennes vignes arrachées),
- Marseille 11e 869 A388, d'une superficie de 1ha 9a et 55ca, parcelle édifiée d'une bastide, d'une maison de hameau et d'une maisonnette et composée de restanques agricoles étroites,
- Marseille 11e 869 A389, d'une superficie d'1ha 28a 75ca, parcelle édifiée d'une villa et composée de restanques agricoles étroites et de landes,
- Marseille 11e 869 A390, d'une superficie de 1ha 38a 00ca, parcelle de landes,
- Allauch HH88, d'une superficie de 2ha 40a 53ca, parcelle de landes bâtie d'un mazet,
- De quotes-parts indivises de la parcelle Marseille 11e 869 B148, correspondantes à une partie du chemin de Pluvence.

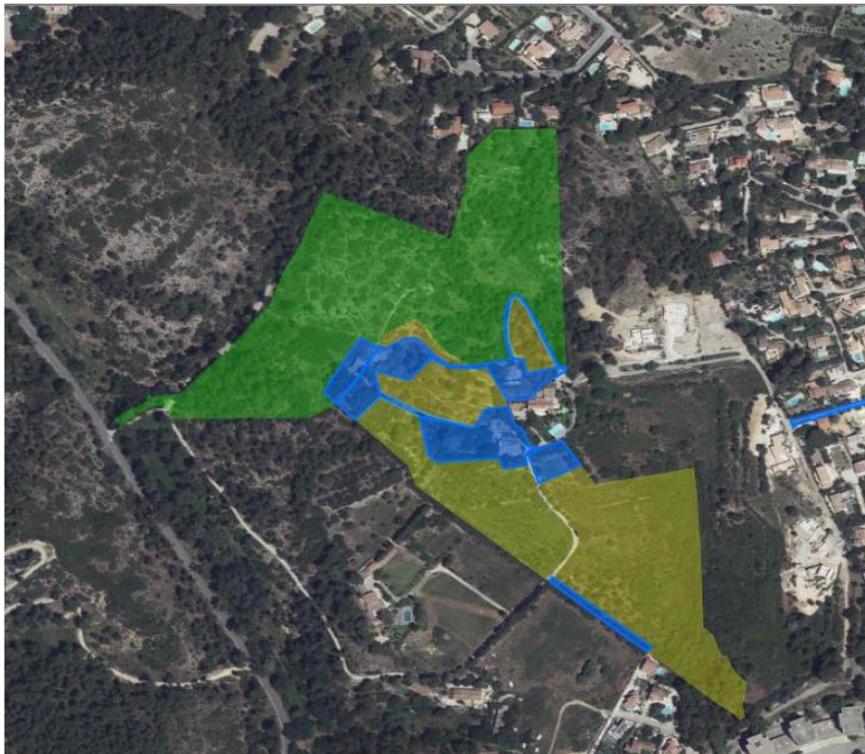
La location ne portera que sur une partie de ces parcelles.



Carte des parcelles de la Ville de Marseille

Les surfaces agricoles mises à bail dans le cadre du présent appel à projet (3,6 ha environ) sont colorées en jaune sur le plan ci-dessous. Elles ont été définies et sont soumises à un cahier des charges agricole contractualisé avec la Safer PACA lors de l'acquisition.

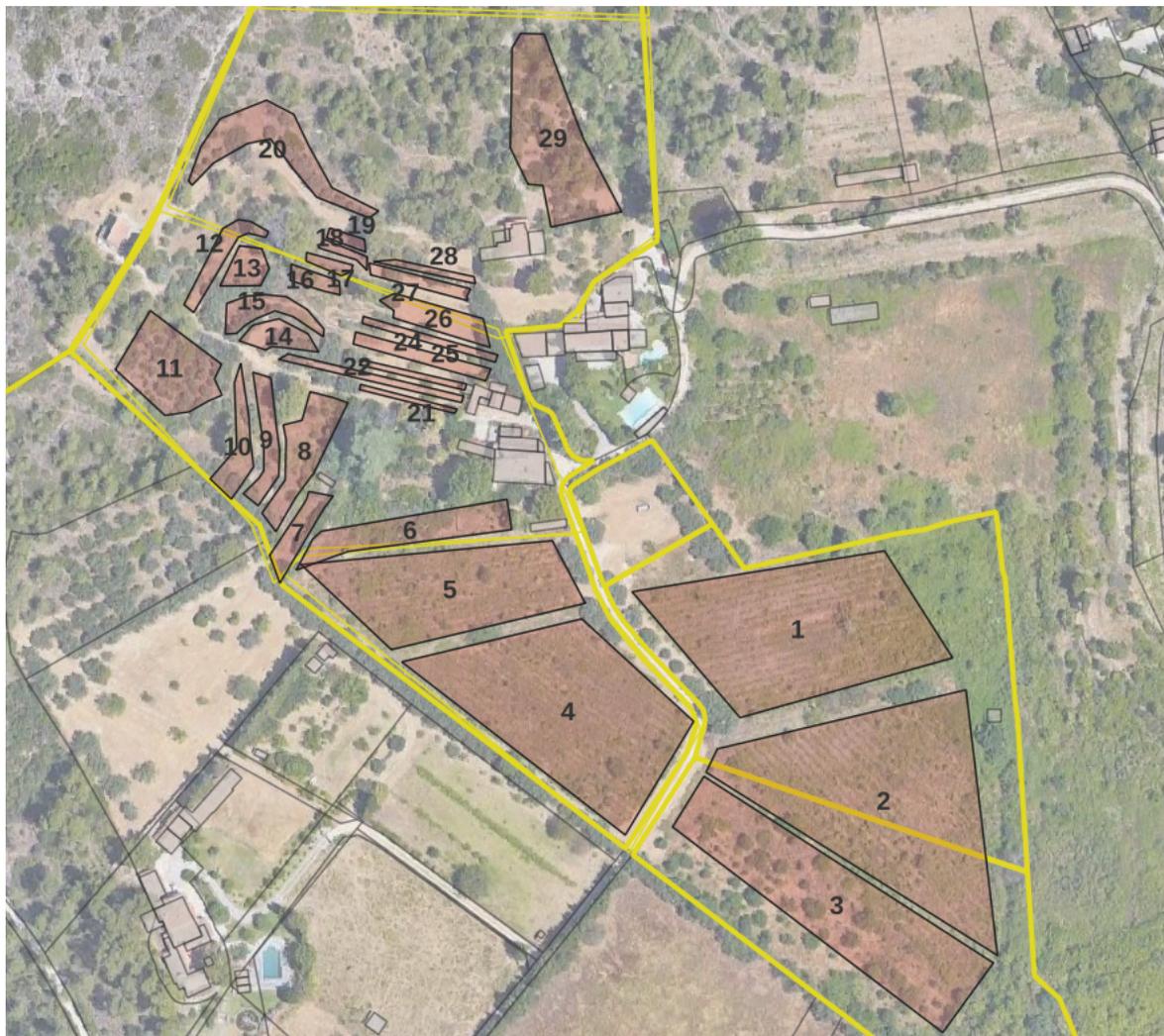
En bleu figurent les surfaces dédiées au projet socio-économique (1 ha environ) et en vert les surfaces de terrain naturel (4,3 ha environ).



Carte des surfaces agricoles, des surfaces dédiées au projet socio-économique et des surfaces naturelles

2.2. Parcelles cultivables

Les parcelles cultivables, numérotées de 1 à 29 ci-dessous, seront mises à disposition en un seul lot. Elles représentent une surface agricole utile (SAU) totale d'environ 2,1ha sur une surface agricole mise à bail totale d'environ 3,6ha.



Carte des parcelles agricoles

Les parcelles 1 à 5 sont de relativement grandes parcelles, sur de larges restanques, donc aisées à remettre en culture d'un point de vue géomorphologique. Les parcelles 1, 2, 4 et 5 sont d'anciennes vignes. La parcelle 3 est un ancien verger.

Les parcelles 6 à 29 (voir focus ci-dessous) sont des restanques étroites anciennement cultivées. Elles sont plantées d'oliviers productifs, à l'exception de la parcelle 11 qui est une zone sauvage au sol ingrat plantée d'oliviers peu productifs.



Carte des restanques

La superficie indicative de chaque parcelle cultivable est répertoriée ci-dessous :

Numéro de parcelle	Surface (m ²)	Numéro de parcelle	Surface (m ²)	Numéro de parcelle	Surface (m ²)	
1	3314,5	10	222,8	20	615,4	
2	4038,2	11	685,2	21	52,1	
3	2615,5	12	186,2	22	140,0	
4	3182,5	13	145,4	23	67,3	
5	1957,4	14	164,5	24	185,0	
6	597,0	15	209,9	25	108,4	
7	198,4	16	80,8	26	265,1	
8	447,6	17	52,9	27	124,7	
9	224,1	18	45,6	28	64,2	
10	222,8	19	45,1	29	1201,3	
						TOTAL
						21237,04

Les parcelles sont incluses dans les périmètres des signes de qualité suivants :

- AOC/AOP Brousse du Rove.
- AOC/AOP Huile d'olive d'Aix-en-Provence.
- AOC/AOP Huile d'olive de Provence.
- IGP Méditerranée (vin).
- IGP Pays de Bouches-du-Rhône (vin).
- IGP Miel de Provence.
- IGP Thym de Provence.

Selon la carte disponible sur <https://www.agencebio.org/cartobio>, les parcelles voisines ne sont pas déclarées en Agriculture Biologique (dernières données disponibles 2022).

2.3. Historique du domaine

Le domaine faisait historiquement partie d'une vaste propriété constituée sous l'Ancien Régime¹, morcelée au cours du temps et nommée Les Douces, en référence à la famille historiquement propriétaire, les Doux. Les archives permettent de remonter l'histoire de ce domaine jusqu'en 1735.

Le cadastre napoléonien réalisé entre 1820 et 1827 stipule sur le site la présence d'une maison d'habitation (parcelle 3446), une régale (3347), une auge à cochons (3445), une aire de 1.7 hectare (3444), 3,1 hectares de vigne (3443), une pinède de 60 ares (3448) et un poste à feu (3449).

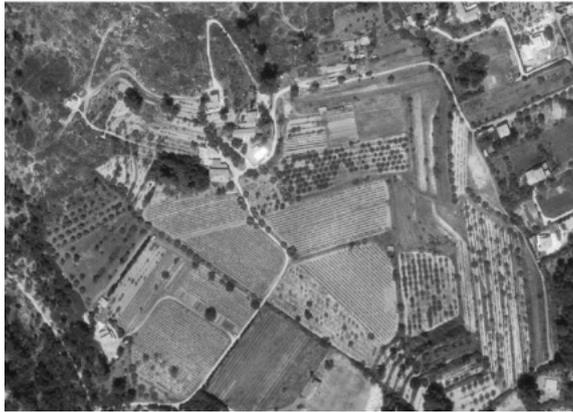


Plan cadastral de 1820, AMM 126 Fi 94 - Les Camoins, extrait de la feuille 8

Concernant l'exploitation des sols, les documents d'archives de 1873, 1919 et de 1936 indiquent la présence de vignes, d'arbres fruitiers et de terres labourées sur une surface de 3,8 ha.

Des archives plus récentes, conservées par les derniers propriétaires des lieux, Thérèse Bourrelly (1905-2004) et son époux Joseph (1900-1999), permettent de documenter sur la seconde moitié du XXe siècle la culture aux Hautes-Douces de raisin (muscat principalement), d'olives, d'amandes, de prunes, de figes, de poires, d'abricots, de pêches, de nectarines, de framboises et de cerises.

L'exploitation agricole est en friche depuis la fin des années 90.



Vue aérienne de l'exploitation agricole en 1960 et 1981– IGN /Photothèque nationale

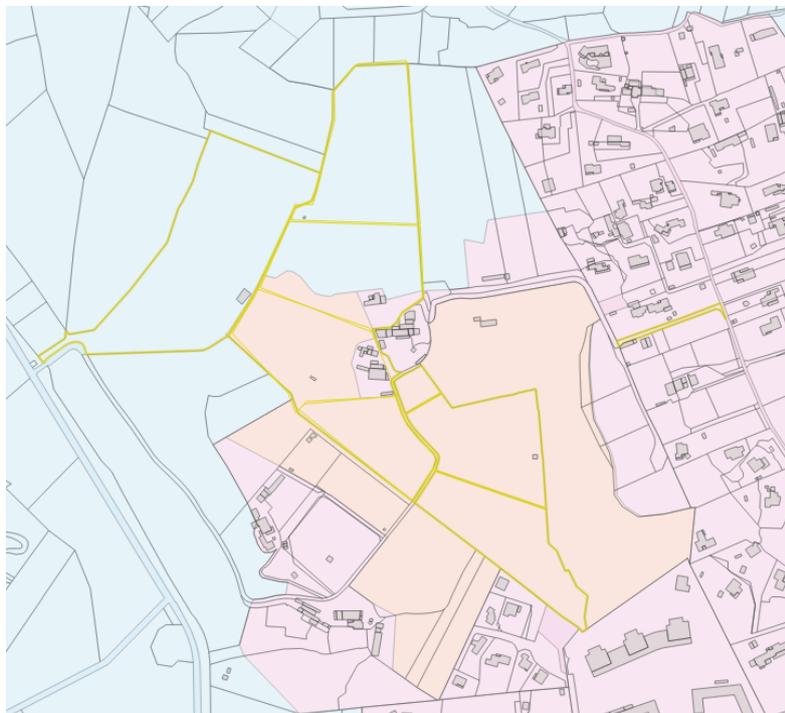


Vue aérienne des restanques agricole en 1960 et 1964 – IGN /Photothèque nationale

3. Situation des terrains proposés à la location au regard des documents d'urbanisme

3.1. Zonage au PLUi

Le PLUi opposable est celui de Marseille-Provence approuvé le 19 décembre 2019 (Modification n°4 en cours). Le tènement étudié comprend deux zonages différents (agricole et naturel) :



Carte du zonage PLUi

*Zone Agricole en beige, zone Naturelle en bleu, zone Urbaine en rose.
Les parcelles communales sont entourées de jaune.*

Le zonage agricole est uniquement concerné par du zonage A2, celui de la zone naturelle par du zonage Ns :

- Zonage A2 : Il s'agit des zones agricoles du territoire dans lesquelles l'activité agricole est parfois contrainte par un mitage de l'espace. Dans ces zones, l'objectif consiste à concilier développement de l'activité agricole avec la lutte contre le mitage. Les constructions (espace utilisable par l'Homme selon la définition du lexique du PLUi), nécessaires aux exploitations agricoles sont donc permises mais elles doivent répondre à certaines exigences, notamment en termes d'implantation.
- Zonage Ns : Il s'agit des zones couvrant la grande majorité des secteurs naturels du territoire qui requiert une protection forte du fait des enjeux paysagers (des massifs emblématiques, des lignes de crêtes majeures...) et écologiques (ces espaces constituent, pour partie, des réservoirs de biodiversité) et du fait également de la nécessaire gestion des risques naturels (feux de forêts, ruissellement...).

Possibilités et restrictions en zone A2

En préalable il convient de noter que tout projet de construction et d'aménagement devra obtenir l'accord de la Ville et les autorisations d'urbanismes nécessaires.

En zone A2 sont admises les constructions de la sous-destination exploitation agricole (constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, par exemple destinées à abriter du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.) à condition :

- Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Qu'elles soient implantées sur un terrain déjà bâti ; ou sur un terrain non bâti s'il s'agit d'une nouvelle exploitation ou si un.e exploitant.e dispose de bâtiments d'exploitation sur un site trop

éloigné des terrains concernés.

Les constructions de la sous-destination « Logement » sont admises à condition :

- Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole (cette nécessité est à apprécier au regard de l'agencement des parcelles, du type d'agriculture...).
- Que cette exploitation soit en fonctionnement depuis au moins trois ans.
- Que la surface de plancher totale des constructions soit inférieure ou égale à 160 m².
- Qu'il existe déjà, sur le terrain, des constructions de la sous-destination « exploitation agricole ».

En zone A2, sont également autorisées pour ce qui pourrait nous intéresser :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées.
- Les châssis et les serres.

En zone A2 sont interdites notamment les constructions pour des activités de restauration telles que définies au lexique du PLUi : constructions destinées à des activités de vente de repas, boissons ou collations, à consommer sur place ou à emporter, et qui sont ou non fabriqués sur place (exemple : restaurants, cafés, salons de thé...). Il est également interdit toute activité de camping, les installations de production d'énergie solaire implantées au sol.

Pour les constructions, il faut notamment tenir compte du respect des limites séparatives (au moins 4 mètres de distance pour des emprises publiques ou des voies, existantes ou futures,).

Sont admis les affouillements et exhaussements du sol, d'une hauteur de plus de 2 mètres et d'une surface de plus de 100 m², à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation de restanques en vue de la mise en culture des terrains. Pour les autres raisons, en zone A2 les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100 m² de surface.
- Qu'ils soient nécessaires à l'adaptation au terrain des constructions autorisées dans la zone ; ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Concernant la mise en place de clôtures, il convient de respecter les règles suivantes :

- La hauteur totale des clôtures (parties pleines et/ou ajourées) mesurée par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 2 mètres.
- Les clôtures doivent être ajourées (grillage, claustra...) ; et/ou en haie vive ; et/ou en pierres sèches.
- En limite des emprises publiques ou voies, les parties ajourées des clôtures (grille, claustra...) ne peuvent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie vive.
- En limite des emprises publiques ou voies, les clôtures doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Elles doivent s'intégrer au site environnant et ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.
- Par leur implantation et leurs matériaux, elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et doivent comporter des éléments ajourés.
- Les clôtures doivent être perméables aux déplacements de la petite faune. Pour cela et par exemple, les éléments ajourés peuvent être composés d'une maille suffisamment large (15 centimètres par exemple), les murs pleins peuvent comporter des césures ou des ouvertures à leur pied... Cette disposition ne concerne pas les clôtures nécessaires aux activités d'élevage.

Possibilités et restrictions en zone Ns

Il s'agit ici uniquement de la parcelle A0390 et de la partie nord de la parcelle A0389. Dans cette zone, les constructions de la sous-destination « logement » et de la sous-destination « exploitation agricoles » sont interdites pour ce pas non plus possibles au vu des caractéristiques des parcelles. .

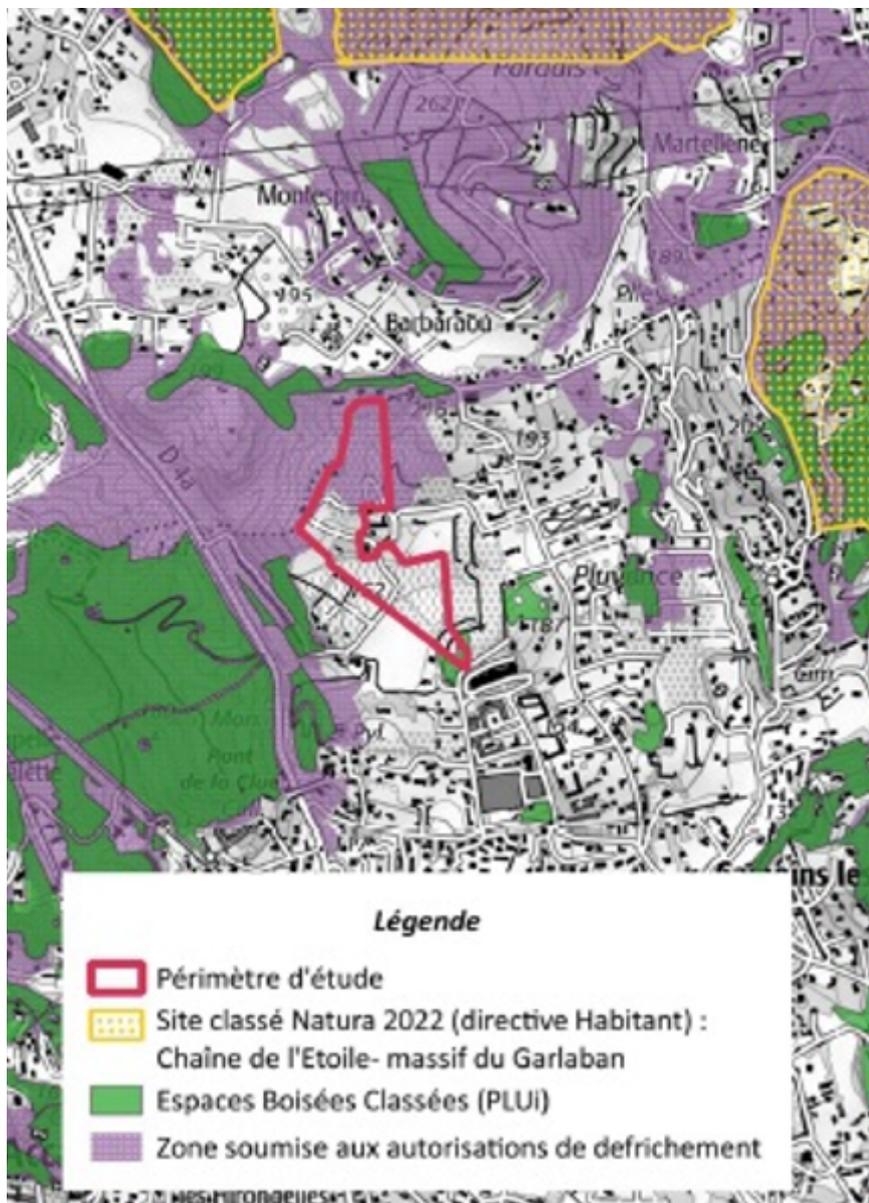
Sont admis les affouillements et exhaussements du sol à condition :

- Que les parties supérieures ou égales à 2 mètres de haut ne dépassent pas 100 m² de surface.
- Qu'ils soient nécessaires aux aménagements et activités autorisés ou admis dans la zone ; ou aux aménagements ou restaurations de restanques nécessaires à l'exploitation agricole et/ou à la mise en valeur des paysages.

En zone Ns, les clôtures doivent respecter les mêmes règles qu'en zone A2.

3.2. Réglementation applicable aux masses boisées et espaces naturels du site

Le tènement est concerné par un Espace Boisé Classé (EBC) au sud et par une zone soumise à autorisation de défrichement au nord. Une zone Natura 2000 est également présente à proximité. La situation réglementaire est la suivante :



Carte des EBC, zones soumises à autorisation de défrichement et zones Natura 2000

Espace Boisé Classé (EBC)

Seule l'extrémité sud-est de la parcelle 0A-0180 est concernée par un EBC, pour une surface d'environ 1 000 m². Il s'agit d'un espace déjà boisé. Le classement en EBC a en particulier pour effets :

- D'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements.
- D'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions qui ne concernent pas le projet).
- De soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exceptions).

Ce classement interdit donc une éventuelle remise en culture de cette partie de parcelle.

Autorisation de défrichement

Le défrichement est défini comme la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa dimension forestière. L'autorisation de défrichement est nécessaire pour la parcelle A0390 et la partie nord de la parcelle A0389 (uniquement en zone Ns), y compris la zone d'oliviers derrière la villa.

Zone Natura 2000 à proximité

A 770 mètres à l'est du tènement et 660 mètres au nord se trouve la Zone Natura 2000 chaîne de l'Etoile - massif du Garlaban (zone spéciale de conservation).

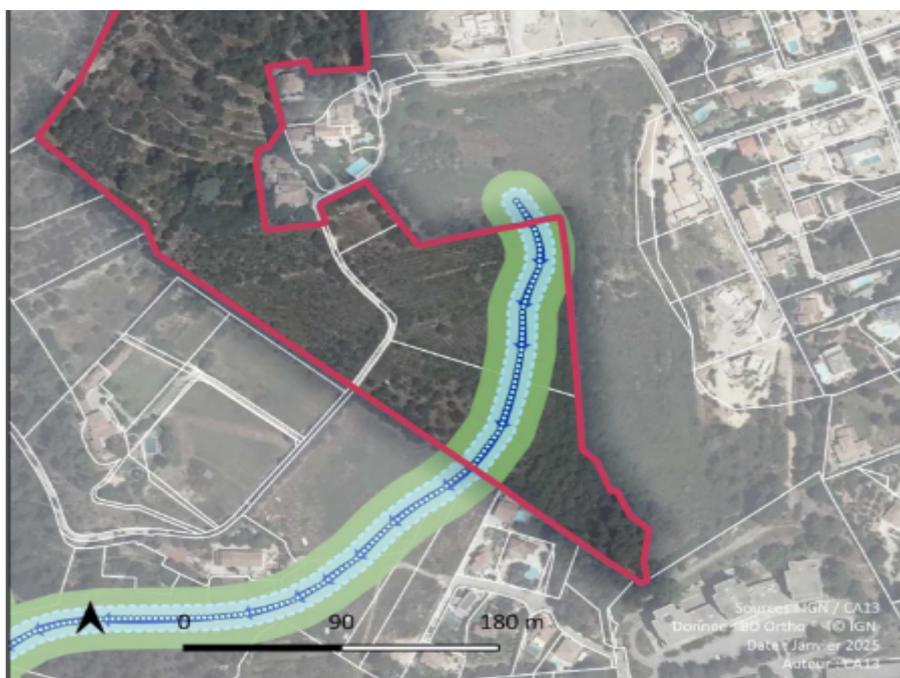
3.3. Réglementations liées aux Risques Naturels et Technologiques

Risque Inondation

Le secteur est situé en zonage pluvial 2. Pour les eaux pluviales, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Il n'y a pas d'exigence de moyen ou de volume mais il y a une exigence de résultat: toute mesure doit être prise pour limiter le ruissellement et l'augmentation du temps de concentration des eaux de surface, c'est-à-dire ne pas aggraver la situation. C'est au moment de l'analyse du permis de construire ou de la déclaration préalable, que les services d'instruction pourront juger si le résultat proposé est bien conforme à cette obligation de résultat.

Il conviendra donc d'être vigilant quant à la transparence hydraulique en cas d'installation de serres (notamment le dimensionnement d'un bassin de rétention si nécessaire), d'un container de stockage (dispositif de drainage, petit bassin de rétention, garantie du libre écoulement des eaux).

Les parcelles 0A-0179 et 0A-0180 sont traversées par un axe d'écoulement concentré.



Carte de l'axe d'écoulement concentré

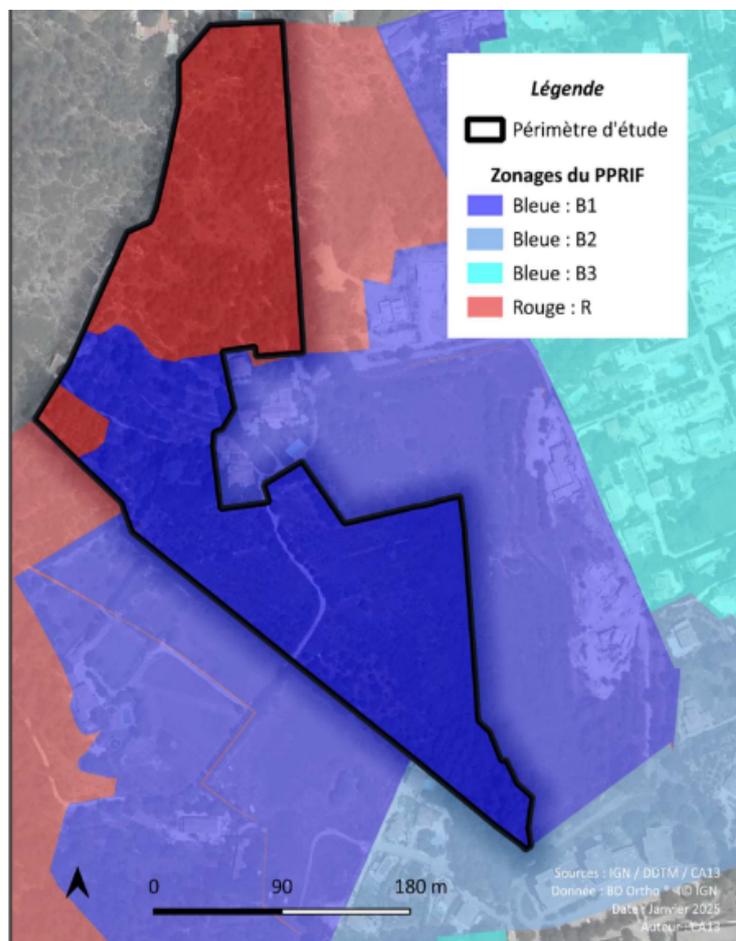
De part et d'autre de ces axes :

- Dans une bande de 2 mètres, les constructions et installations sont interdites à l'exception des clôtures qui sont admises conformément aux dispositions des zones inondables inconstructibles
- Dans une bande de 2 à 8 mètres, les constructions et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables inconstructibles. Il n'est pas possible pour ce qui nous intéresse :
 - d'y implanter des constructions ou installations dédiées à l'élevage ou garde des animaux.
 - d'y stocker des produits dangereux ou polluants.

- d'y implanter des structures ouvertes (auvent, halle, manège équestre...).
- d'y implanter serres ou tunnels agricoles.
- Dans une bande comprise entre 8 et 20 mètres, les constructions et installations admises doivent respecter les mêmes règles que les zones inondables à prescription simple. Cela ouvre la possibilité d'y implanter des serres ou tunnels agricoles. Les structures ouvertes deviennent également admises, sous conditions qu'elles soient implantées au niveau du terrain naturel et qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre.

Risque Incendies feux de forêt

Le PPR Incendie de Forêts approuvé le 22 mai 2018 s'applique :



Carte du Zonage au PPRIF

Le tènement est concerné au nord par une zone rouge R et au sud par une zone bleue B1. En zone R (rouge), il n'est pas possible de construire. Pour les constructions existantes, il s'agit de les mettre en sécurité (sur le site il n'y a que des bassins dans ces zones). En zone B1 (bleue), il est possible de construire sous réserve de prescriptions (qualité de la défendabilité et mesures constructives pour l'autoprotection en cas d'incendie). Les installations existantes doivent réduire leur vulnérabilité au risque.

En zone R et B1 (rouge et bleue), il est demandé d'éviter la plantation de nouvelles espèces très combustibles et très inflammables, notamment le Cotonéaster, le Bambou, le Pyracantha, le Mimosa, le Cyprès vert, le Cyprès d'Italie, le Thuya, et toutes autres espèces de résineux, dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments. La plantation de nouvelles haies monospécifiques (haies composées d'une seule espèce végétale) doit être évitée dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments. Il conviendra de ce fait d'être vigilant aux choix des espèces pour d'éventuelles haies. L'entreposage à l'air libre de matériaux inflammables, combustibles ou explosifs est interdit.

3.4. Synthèse des éléments issus des documents d'urbanisme

La contrainte principale du site est la gestion des eaux pluviales, notamment autour de l'axe d'écoulement qui peut restreindre le développement de certaines activités agricoles.

La présence d'un EBC au sud est limitée à une petite surface (environ 900 m²), très enfrichée, et donc sans conséquence importante pour le projet.

Au nord, l'autorisation de défrichement concerne essentiellement la colline, qui devrait conserver cette destination, à l'exception d'une zone constituée d'oliviers clairsemés au nord-est de la maison. En cas de défrichement, il conviendrait au préalable de demander l'avis de la DDTM concernant la situation de ces oliviers vis-à-vis de la réglementation. Si ces derniers étaient considérés comme une ancienne plantation, cela pourrait faire partie des cas d'exemption à la demande d'autorisation de défrichement, sinon, il conviendrait de la demander.

Bien que la partie soumise au risque incendie mise à bail rural soit ici limitée, il conviendra d'être vigilant quant aux espèces combustibles pour d'éventuelles haies, au stockage à l'air libre de matériaux inflammables, combustibles ou explosifs.

4. Autres caractéristiques des terrains proposés à la location

4.1. Climatologie du site

L'analyse climatologique se base sur les données quotidiennes de la station météorologique d'Aubagne, représentative des conditions météorologiques rencontrées sur le territoire des Hautes Douces. Elle a permis de faire ressortir les éléments ci-dessous, à prendre en compte dans le cadre de la future installation agricole :

- les gelées tardives ont augmenté notamment sur les 5 dernières années (dernières gelées début avril),
- les températures extrêmes ont augmenté de manière notable en degré. Les maximales se situent entre 38 et 41°C sur les 7 dernières années et les minimales entre -5 et -7°C,
- l'amplitude thermique interannuelle est notable (+/- 5°C possibles),
- les précipitations annuelles sont quasi stables dans le temps, avec une très légère tendance à la baisse,
- les précipitations présentent une variabilité interannuelle forte : les précipitations passent de 382 mm en 2017 (année sèche) à 1 076 mm annuel en 2018 (année humide) soit un facteur de 1 à 3.

La mise en place de l'irrigation sur ce site permettrait de diversifier les cultures envisageables et de sécuriser les cultures résilientes au stress hydrique (oliviers, vignes...) vis-à-vis de la variabilité interannuelle des précipitations, de l'hétérogénéité de la distribution intra-annuelle des pluies, des températures maximales qui augmentent avec le changement climatique.

4.2. Accès à l'eau

Le site n'est pas directement irrigable via le réseau d'eau brute (canal de Marseille) gérée par la Société des Eaux de Marseille, mais il l'est via le réseau d'eau potable (AEP) dont le compteur est situé au cœur du site, à proximité de la Bastide. Le débit y est de 20 m³/h et la pression de 5 bars. Un réseau secondaire sera mis en place par la Ville en lien avec l'agriculteur. Une perte de charge est à prévoir pour l'alimentation du haut des restanques.

Il conviendra de réfléchir à la mise en place du goutte-à-goutte pour l'irrigation des zones. Dans cette hypothèse, avec une surface maximale de 2,28 ha à irriguer, durant 12 heures par jour, cela représente un débit maximal de 15,20 m³/h en période de pointe, ce qui correspond aux capacités de la prise d'eau.

Les parcelles étant approvisionnées en eau via le réseau d'Eau Potable, un point de vigilance est à relever quant à l'application de la nouvelle redevance Agence de l'Eau pour l'utilisation d'eau potable à usage agricole, qui peut venir considérablement augmenter le poids de l'irrigation sur le résultat économique de l'exploitation.

4.3. Potentiel agronomique et topographie

Observations de sol

Le sol des parcelles des anciennes vignes (partie sud du domaine) est assez homogène, constitué de terre limono-argileuse calcaire sur une profondeur d'environ 60 cm, plus riche en matière organique sur les 15 premiers centimètres. On trouve ensuite plus en profondeur, une terre plus blanche et calcaire, avec plus ou moins de sable, de petits cailloux et de concrétions calcaires.

Ce sol présente une bonne profondeur et ne présente pas de problème particulier pour les cultures. Il ne présente pas de signe d'hydromorphie observé.

Il s'agira d'être vigilant sur le risque de battance, liée à la présence des limons lors des travaux du sol.

Le sol des restanques présente les mêmes caractéristiques hormis une profondeur plus faible (50 cm).

Analyse de terre

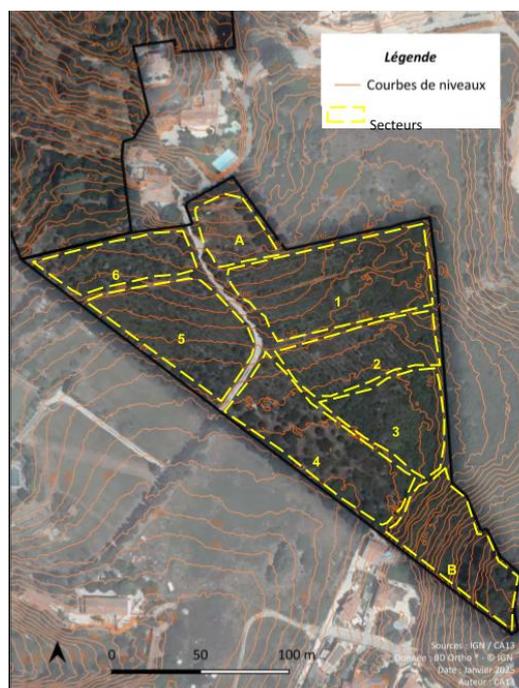
Une analyse physico-chimique et de la matière organique de la terre cultivable sera réalisée en avril et les résultats seront connus en mai. Elle comprendra une analyse de la granulométrie (argiles, limons et sables), du pH, de la capacité d'échange cationique et de la teneur en différents éléments : carbone organique, azote total, calcaire, phosphore, potassium, calcium, sodium, et oligo-éléments (zinc, cuivre, fer, manganèse et bore) et une recherche de polluants.

Topographie

La partie nord du domaine présente de très fortes pentes et a, de ce fait, été historiquement organisée en restanques. Ces restanques sont étroites (3 mètres en moyenne cultivables), relativement plates et difficilement mécanisables.

La partie sud du domaine, bien que moins pentue qu'au nord, présente tout de même des dénivelés conséquents (jusqu'à 10%) avec un fort risque d'érosion du sol (perte de l'horizon supérieur et perte de fertilité) en cas de sol nu et/ou régulièrement travaillé. Les zones les plus pentues sont de ce fait incompatibles avec le maraîchage.

Une zone de la partie sud présente toutefois un dénivelé moins important, permettant d'envisager la mise en place de serres-tunnels. Il s'agit des secteurs 3 et 4 représentés dans la carte ci-dessous.



Carte de la topographie du secteur Sud : courbes de niveaux à 1 mètre

Les secteurs A et B ne sont pas destinés aux productions agricoles. Le secteur A est destiné à un futur parking (lié au projet de valorisation du bâti lors du volet 2 du projet, voir le chapitre "Contexte") ainsi qu'à un éventuel stockage du matériel agricole en conteneur et un conteneur frigorifique. Le secteur B est constitué d'anciennes restanques étroites, fortement enfrichées et en partie en EBC. Il est prévu de le maintenir dans cet état.

Les autres secteurs sont décrits ci-dessous :

- Le secteur 1 a un dénivelé moyen est d'environ 10% avec quelques zones plus abruptes ,
- Le secteur 2 présente un dénivelé d'environ 6 à 8%,
- Le secteur 3 présente en majorité un dénivelé moyen d'environ de 3%,
- Le secteur 4 a en majorité un dénivelé moyen compris entre 2,5% et 5%,
- Le secteur 5 présente un dénivelé moyen de 8 à 9%, avec un démarrage plus abrupt au nord,
- Le secteur 6 présente une pente moyenne d'environ 9%, qui s'atténue légèrement à l'ouest.

Les secteurs 1, 2, 3 et 4 sont traversés par l'axe d'écoulement identifié au PLUi (voir carte correspondante), qui contraint l'implantation de tunnels agricoles (pas de tunnels dans les 8 mètres de part et d'autre de l'axe).

Il faudra également être vigilant sur la partie sud-est à l'ombre portée des arbres situés au-dessus sur la colline.

Potentiel agricole

La contrainte principale est la pente présente sur la majorité des parcelles situées au sud.

Sur la partie nord, la petite taille des restanques contraint la mécanisation des travaux agricoles et donc augmente les temps de travaux.

En prenant en compte ces caractéristiques, plusieurs types de cultures peuvent être envisagés sur le domaine (ces éléments sont donnés à titre indicatif et ne présagent pas d'autres projets que les candidat.es pourraient proposer) :

- Du maraîchage au sud (sur les surfaces présentant le moins de dénivelé), en tunnel et en plein champ. La disposition des tunnels devra tenir compte des contraintes liées à l'axe d'écoulement. Le maraîchage sous serres tunnels pourrait représenter potentiellement 1 700 m² et le maraîchage plein champ entre 2000 et 3000 m², selon la pente.
- Des raisins de table ou l'arboriculture diversifiée, l'inconvénient de ces cultures pérennes étant que l'entrée en production n'est pas immédiate.
- De l'oléiculture essentiellement sur la partie nord en restanques (environ 1 800 m²) . 55 oliviers historiquement productifs (variétés non définies) de dimensions variables selon l'emplacement mais en général de dimensions intéressantes (rejets suite au gel de 1956). La production est très variable selon les années. Elle a été quasiment nulle en 2024, sans explication identifiée, mais conséquente sur d'autres années. Il est à prévoir une taille de restructuration vu que les oliviers n'ont pas été taillés depuis 25 ans. De ce fait, il n'est pas possible d'envisager de production sur la première année. Certains oliviers situés au sein des restanques ou sur la future voie de circulation pourraient être transplantés par la Ville en accord avec l'agriculteur.trice.
- De l'apiculture, avec un potentiel de 10 ruches, avec des bandes plantées fleuries sur les petites restanques. Cependant, la présence du public à partir de 2026 impose qu'elles soient isolées dans un enclos grillagé, avec mur de 2 mètres devant la sortie de chaque ruche, conformément à la réglementation.
- Un atelier poules pondeuses, qui permettrait de diversifier les revenus. Les parcours pourraient se faire au milieu des vignes ou des arbres. Compte tenu du voisinage, il faudra veiller à les tenir éloignés des villas (au moins 50 mètres, même si le Règlement Sanitaire Départemental ne l'impose pas). La présence de prédateurs pourrait également être un risque pour cet atelier.

La diversité des ateliers envisagés nécessite de nombreuses compétences et des outils spécifiques adaptés à chaque atelier, ce qui peut renchérir le coût de l'installation. Le.la candidat.e devra veiller aux notions de viabilité et de vivabilité (temps de travail manuel) de son projet.

4.4. Présence de ravageurs

Sangliers et lapins sont présents sur le site.

Sur les zones envisagées par l'agriculteur.trice en maraîchage, la Ville pourra prendre à sa charge la pose de clôtures pérennes. Sur les autres zones et cultures, l'agriculteur.trice devrait inclure dans son projet la pose des protections et/ou faire appel à la Fédération des Chasseurs.

4.5. Accès et cheminements

Accès au site

Les accès au tènement sont actuellement contraints, tant en raison de l'étroitesse et de l'état des routes et chemins que de leur situation foncière, en cours de régularisation. La vente directe sur l'exploitation ne sera donc pas possible dans un premier temps.

La Ville de Marseille prévoit de faire évoluer les accès dans un second temps, en lien avec la mise en place d'Établissements Recevant du Public (ERP) dans plusieurs bâtiments du domaine, dans le cadre du volet 2 du projet (activité socio-économique dans les bâtiments). Les accès seront alors plus confortables et permettront potentiellement de la vente directe, et ce à l'horizon 2028/2029.

Actuellement, l'accès au tènement se fait :

- Soit par l'ouest via la D4a (Route d'Allauch), via un pont (appartenant au Département), pont qui ne supporte aucun poids lourd. L'accès se poursuit via un chemin privé (parcelle A-0142), avec un à-pic

important sur la droite dans le sens de la montée. Dans l'autre sens, la sortie sur la D4a par cet accès est en revanche dangereuse, en raison du trafic routier et du manque de visibilité.

- Soit par l'est, par le 69 chemin de Pluence, via la parcelle 0B-0148, détenue en indivision par la Ville de Marseille, puis via à une route goudronnée privée, étroite, qui mène à la Bastide (parcelle A-0209 puis A-0405)

Tous ces accès sont très étroits (avec des resserments à 3m) et la plupart du temps, ne permettent pas de se croiser, ce qui peut générer des conflits d'usage avec les riverains.



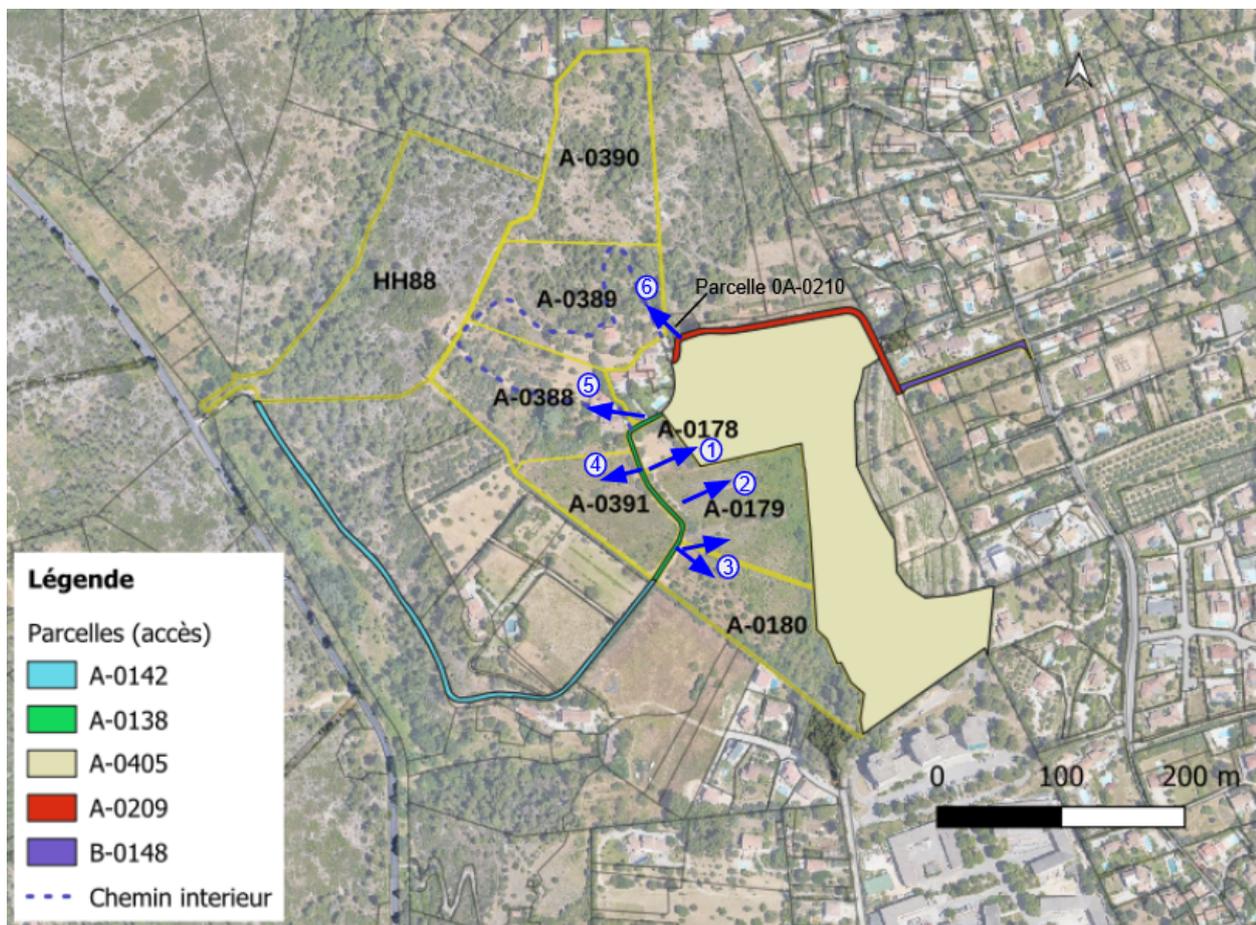
Photo de l'accès par route d'Allauch



Photo d'une zone de croisement



Photo de la parcelle 0B-0148 (par le 69 chemin de Pluence)



Carte des parcelles constituant les accès et des accès intra-parcellaires

Dans le futur, l'accès *via* la Route d'Allauch pourrait être conforté, en sens unique, avec une sortie sur le Chemin de Pluence. Est également envisagée la création d'un accès au sud de la parcelle 0A-0180 via l'impasse des Douces. La Ville réserve de ce fait sur la parcelle 0A-0180 une zone, dans cette éventualité. Située le long de la clôture, cette bande de 10 mètres sur 100 mètres sera donc exclue du bail (voir plus haut la carte des surfaces agricoles, des surfaces dédiées au projet socio-économique et des surfaces naturelles).

Cheminements dans le site

Concernant le cheminement vers les parcelles situées au sud de la bastide, le chemin principal constitué par la parcelle 0A-0138 (en vert ci-dessus) permet de distribuer les accès aux parcelles 0A-0178 à 0A-0180, ainsi qu'à la parcelle 0A-0391.

Le point d'accès n°1 permet de circuler à partir de la parcelle 0A-0178 au haut de la parcelle 0A-0179. La sortie est possible plus bas (point d'accès n°2).

Le point d'accès n°3 permet d'accéder et circuler au bas de la parcelle 0A-0179 (partagée en deux par un fort dénivelé) et sur la parcelle 0A-0180, également accessible par le chemin principal (parcelle 0A-0138, en vert).

Les deux parties de la parcelle 0A-0391 peuvent communiquer par l'est, au-dessus du puits, mais cela nécessite d'aménager l'accès (point d'accès n°4). Ailleurs, un muret sépare les deux parties.



Photo du chemin principal (Parcelle 0A-0138)

Le cheminement vers les restanques situées au nord de la bastide (parcelles 0A-0388 et 0A-0389) se fait sur un chemin intérieur (en pointillé bleu sur la carte) :

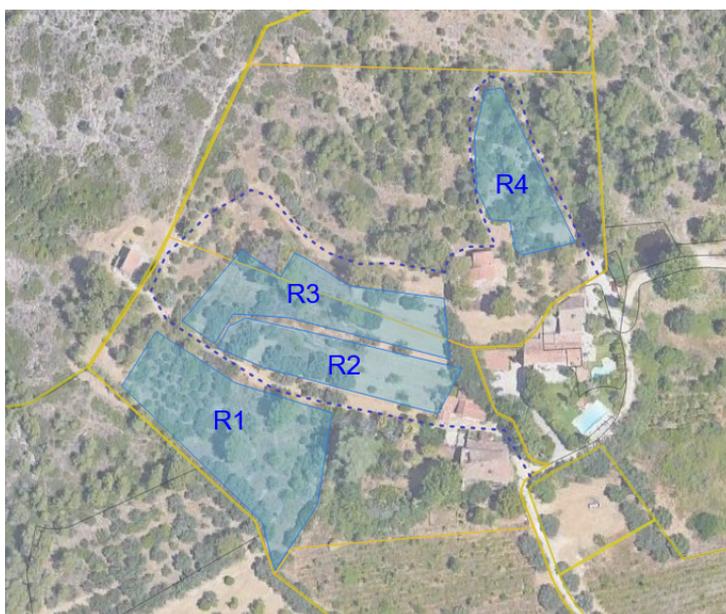
- Soit par le point d'accès n°5, via la parcelle 0A-0388, au niveau de la bastide, où le chemin étroit (resserrement jusqu'à 2,50 mètres) est à aménager. Ce chemin est très pentu sur sa partie haute avant le virage. La circulation d'un engin agricole restera difficile par endroit. La bastide, qui borde le bas du chemin, étant destinée au projet socio-économique, il conviendra également de veiller aux modalités de partage de ce chemin. Ce chemin permet d'accéder à deux zones de restanques, à gauche et à droite (R1 et R2 sur la carte ci-dessous). L'accès à la zone R3 se fait de préférence par le haut du chemin, après les virages, avant d'arriver à la villa.
- Soit de l'autre côté du hameau, par le point d'accès n°6, via la parcelle 0A-0388, où le chemin est plus large et la montée plus progressive. Cependant, cela nécessite de passer par la parcelle 0A-0210, propriété privée, la servitude d'accès restant à consolider par la Ville de Marseille. Ce chemin permet d'accéder à la zone R4, constituée d'oliviers clairsemés en contrebas de la villa. Il est à noter que la forte pente de cette parcelle rend difficile, voire dangereuse, la circulation à l'intérieur de cette zone R4.

Au centre de la parcelle 0A-0388, à l'ouest de la bastide, se situe la Maison du Cèdre (future salle de repos (voir paragraphe suivant), dont l'accès reste à préciser après les opérations de débroussaillage et de défrichage prévues en mars 2025.



Photo du chemin vers parties nord entre la bastide et la maison

Pour circuler entre les restanques, le cheminement est étroit et/ou escarpé.



Carte des différentes zones de restanque

4.6. Bâtiments et équipements

Le bail initial ne comprend pas de bâtiment.

Dans un premier temps, l'agriculteur.trice devra loger en dehors de l'exploitation et prévoir un conteneur frigorifique et un conteneur pour le stockage du petit matériel et, le cas échéant, les opérations de transformation éventuelles sur site. Le conteneur frigorifique sera raccordé au réseau électrique triphasé à la charge de la Ville (les consommations restant à la charge de l'exploitant).

Deux bâtiments sur le site sont toutefois destinés à l'agriculteur.trice, mais leur état très dégradé nécessite des rénovations par la Ville avant mise à disposition par voie d'avenant au bail :

- Un petit local pourra être mis à disposition de l'agriculteur.trice par avenant au bail en 2026. Cette maisonnette de 10m², appelée "maison du cèdre", pourrait être aménagée en lieu de repos de jour avec sanitaire et coin repas. Il est situé au pied du cèdre de l'Atlas, dans la zone de restanques à l'ouest de la bastide.
- Un autre bâtiment pourra être mis à disposition de l'agriculteur.trice par avenant au bail. Cette « maison de hameau » est réservée pour accueillir un logement pour l'agriculteur.trice, ainsi que des espaces de stockage et une ou deux chambres froides, mais sa rénovation ne sera pas effective avant 2026 voire 2027. Située en face de la bastide, elle a une surface d'environ 40 m² au sol. Son rez-de-chaussée est composé de locaux de stockage et le premier étage est constitué d'un appartement.



Photo de la "maison du cèdre" (10m²)



Photo de la "maison de hameau"

4.7. Infrastructures écologiques et paysagères existantes

Le domaine présente plusieurs types de structures intéressantes d'un point de vue écologique, paysager et patrimonial. Des grands arbres isolés dont le majestueux cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*), des alignements d'oliviers, des haies et bosquets ainsi que des puits, bassins et murets en pierre forment une diversité d'habitats et de ressources intéressantes pour la biodiversité, des éléments paysagers forts et un patrimoine vernaculaire intéressant.

Les éléments inclus dans la zone agricole louée seront recensés dans cadre du bail environnemental (voir plus loin), qui prévoira également les modalités de leur restauration, de leur entretien et de leur développement.

Une étude biodiversité sera réalisée au printemps 2025. Selon ses conclusions, il sera demandé au candidat ou à la candidate retenu.e d'assurer la préservation de certaines espèces.

A noter que le Conseil Départemental apporte une aide, le Fonds Départemental de Gestion de l'Espace Rural (FDGER), qui permet de financer les exploitant.es agricoles pour des investissements relevant du patrimoine rural sans finalité productive, lorsque les parcelles étaient préalablement en friche. Le.la candidat.e retenu.e devra se rapprocher du service agriculture du Conseil Départemental avant le démarrage de toute intervention, pour vérifier son éligibilité.

5. Conditions de location

5.1. Type de mise à disposition

La location des terrains sera encadrée par la signature d'un bail rural à clauses environnementales de 9 ans, soumis au statut du fermage, qui sera établi entre le.la lauréat.e et la Ville de Marseille à l'issue de la procédure d'appel à candidatures. Après remise en état des deux bâtiments cités au 4.6, il est prévu de les mettre à disposition du lauréat par avenant au bail, la date restant encore à définir.

5.2. Activités autorisées

Selon les dispositions encadrant le bail rural, les terrains devront être exploités pour y exercer une activité agricole, telle que définie à l'article L. 311-1 du Code rural. Tout autre mode d'occupation ou d'usage des sols sera donc exclu. Tout échange de jouissance, sous-location ou cession de la convention est prohibé.

5.3. Clauses environnementales et entretien du bien

Les candidat.es sont informés que le bail rural comportera des clauses environnementales telles que (liste non exhaustive à ce stade) :

- La conduite des cultures et des élevages suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique (Article R411-9-11-1, 15° du code rural et de la pêche maritime) ;
- La couverture permanente du sol avec, si besoin, la mise en place de cultures intermédiaires du type graminées et/ou légumineuse et/ou brassicacées (article R411-9- 11-1, 8° du code rural et de la pêche maritime) ;
- La restauration, l'entretien et le développement des éléments de structure écologique tels que les haies et bosquets, dans un but d'équilibre entre le maintien de la faune auxiliaire et la limitation des prédateurs. Par exemple, cela inclut la taille douce des arbustes et haies (l'entretien des arbres étant à la charge de la Ville), hors période de nidification (article R411-9-11-1, 15° du code rural et de la pêche maritime) .
- L'entretien des murets de pierres sèches (restanques) : uniquement les petits travaux de consolidation suite à des décrochements de quelques pierres ;
- L'entretien en temps et saisons convenables de tous les fossés, rigoles et saignées nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales, notamment dans l'axe d'écoulement concentré du PLUi (voir carte dédiée) ;
- La mise en place de mesures de préservation de certaines espèces (en fonction du résultat de l'étude de biodiversité qui sera réalisée au printemps 2025).

5.4. Modifications des biens

Le preneur ne pourra changer la nature du bien et réaliser des constructions que s'il a obtenu, au préalable, l'accord écrit de la Ville. Il sera également tenu de respecter la réglementation d'urbanisme en vigueur et d'obtenir les éventuelles autorisations administratives préalables à tous travaux menés.

5.5. Loyer

Dans le respect de la réglementation en vigueur, le loyer sera calculé conformément à l'arrêté préfectoral qui fixe chaque année les dispositions particulières s'appliquant aux clauses des baux ruraux en constatant l'indice du fermage agricole et sa variation. Le loyer évoluera conformément aux indices proposés par l'arrêté préfectoral annuel.

Les charges liées à l'eau agricole et à l'électricité seront à la charge du preneur.

La date prévisionnelle de mise à disposition est le 30 juin 2025.

Au préalable, la Ville de Marseille réalisera les travaux suivants : défrichement des anciennes vignes et du verger, débroussaillage général, élagage des arbres et extension du réseau d'irrigation en pied de parcelle et de restanque.

6. Modalités de l'appel à candidatures

Le calendrier global de l'appel à candidature est le suivant :

- entre le 7 et 23 mars 2025 : publication officielle nécessitant de faire acte de candidature
- 20 et 27 mars 2025 : visites groupées du site avec les candidat.es déclarés
- 18 avril 2025 : date limite de dépôt de compléments éventuels du dossier
- du 24 mars au 14 mai 2025 : étude des candidatures par la Safer PACA et la Ville de Marseille (avec possibilité d'une sollicitation des candidat.es pour une présentation orale de leur projet)
- 10 juin 2025 : possibilité d'oraux des candidat.es les mieux classés
- 12 juin 2025 : décision du comité technique départemental de la Safer PACA
- fin juin 2025 : signature du bail rural environnemental de 9 ans renouvelable

6.1. Réponse à l'appel à candidature

Le présent appel à candidature est ouvert du vendredi 7 mars au dimanche 23 mars 2025.

Durant cette période, les candidat.es doivent déposer leur dossier ou au minimum déclarer leur intention de candidater par mail auprès de la Safer PACA à l'adresse celine.vidal@safer-paca.com.

Une visite des lieux sera organisée pour les candidat.es les 20 et 27 mars 2025 après-midi.

Suite à la visite, le dossier des candidat.es déclaré.es dans les délais pourra être complété auprès de la Safer PACA jusqu'au 18 avril. Aucun nouveau candidat ou nouvelle candidate ne pourra être accepté.e après le 23 mars 2025.

La Ville de Marseille et la Safer PACA se réservent le droit d'interrompre le processus d'appel à candidatures à tout moment sans avoir à en justifier et sans que les candidat.es puissent demander une indemnisation en contrepartie.

6.2. Dossier à constituer

Pour tout renseignement, les candidat.es peuvent contacter la Safer PACA (Mme Céline VIDAL au 06 30 09 44 55 / celine.vidal@safer-paca.com). Les candidat.es devront fournir l'ensemble des éléments suivants :

- **La fiche de candidature Safer pour la location complétée et signée**
- **Une présentation du.de la candidat.e, avec Curriculum Vitae.** Dans le cas d'une candidature en groupement ou en association, les candidat.e.s détailleront les composantes du montage juridique et financier les unissant et les modalités de gouvernance prévues. Sont attendus dans cette présentation :
 - La situation professionnelle actuelle du.de la candidat.e,
 - Son niveau de qualification (agricole et non agricole), formations et diplôme(s)
 - 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 (expérience dans le maraîchage, pratiques culturelles respectueuses de l'environnement, gestion de projet, gestion financière, animation sociale/pédagogique...)
 - Le cas échéant, le.la candidat.e indiquera également son statut social agricole actuel (vis-à-vis de la MSA) et son éventuelle éligibilité à la Dotation Jeune Agriculteur.
- **Une description détaillée du projet d'installation et/ou le cas échéant de l'exploitation existante et de son agrandissement,** comprenant notamment les éléments suivants :
 - Les objectifs et l'ambition du projet,
 - Les productions envisagées (type de productions, surfaces), la démarche qualité et les pratiques culturelles choisies ; les hypothèses de volumes de production et de charges,
 - Le système de commercialisation prévu, détaillant les hypothèses de prix, les modalités concrètes de commercialisation,
 - Le cas échéant, les activités de transformation prévues et le lieu de transformation envisagé,
 - L'échéancier de réalisation des différentes composantes du projet,
 - L'organisation du travail,
 - Les équipements nécessaires au projet (conteneurs, matériel, etc.),
 - Une étude économique : recettes, dépenses, plan de financement (apport personnel / aides publiques / montant total de l'emprunt et annuités d'emprunt),
 - Les statuts juridiques, fiscaux et sociaux envisagés,
 - Le réseau professionnel / type d'accompagnement technique ou économique prévu.

Les candidat.es seront libres de compléter ces pièces par tout document ou illustration graphique permettant la bonne compréhension de leur démarche, engagements, propositions et fonctionnement.

6.3. Critères d'évaluation des candidatures

Les critères retenus pour l'évaluation seront les suivants :

Critères	Attendus
1-Formation et capacités techniques du.de la candidat.e	<p>Minimum requis : BPREA</p> <p>Formations et expériences en agriculture ou en relation avec le projet, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conduite de culture ou d'exploitation agricole, - agroécologie ou autres pratiques respectueuses de l'environnement, - gestion de projets, gestion financière
2- Adéquation du projet avec les objectifs de l'appel à candidatures	<p>Cohérence entre les ambitions du projet et les objectifs du présent appel à candidatures, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation professionnelle, - Statut social agricole du.de la candidat.e dans le cadre du projet d'installation - Mise en place de productions alimentaires diversifiées dans la continuité de la production historique du domaine - Valorisation agricole des restanques - Commercialisation en circuits-courts de proximité - Projet adaptable à des synergies avec l'activité socio-économique et le développement à venir de l'ensemble du domaine - Respect du cahier des charges de l'Agriculture Biologique, - Pratiques culturelles en agroécologie - Préservation et développement de la biodiversité et des infrastructures écologiques et paysagères du site, intégration harmonieuse au site - Respect du caractère patrimonial du domaine - Intégration d'une démarche d'économie circulaire pour une logique plus régénératrice - Pertinence de la démarche proposée pour garantir l'insertion du projet dans le contexte géographique, topographique et climatique - Pertinence de la démarche et mesures proposées pour permettre une bonne cohabitation avec les riverains
3-Faisabilité technique du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Cohérence itinéraires techniques/capacité technique du.de la candidat.e, - Adéquation superficies/équipements prévus, - Cohérence superficies/volumes de travail - Calendrier de mise en œuvre, - Suffisance de l'accompagnement technique prévu - Adéquation aux contraintes d'accès au site
4-Viabilité du modèle économique	<ul style="list-style-type: none"> - Capacités financières confirmées (minimum de 30 000€ de trésorerie disponibles pour le projet) - Pertinence des modalités de commercialisation, de transformation et de diversification envisagées - Réalisme de l'estimation des recettes de vente, - Correcte évaluation des charges

6.4. Modalités de sélection des lauréat.es

Une analyse des candidatures sera réalisée par la Ville de Marseille, la Safer PACA et leurs partenaires, et sera soumise à la validation du Comité Technique départemental de la Safer PACA du 12 juin 2025, qui désignera le.la lauréat.e. Toute personne ou organisme dont l'expertise spécifique rendrait la participation technique pertinente pourra être sollicité en phase préparatoire, mais non décisionnelle. La Ville de Marseille et la Safer PACA pourront par ailleurs solliciter des rendez-vous auprès des candidat.es entre le 24 mars et le 14 mai 2025. Une seconde audition des candidat.es les mieux classés pourra être organisée le 10 juin 2025.