

Cahier des charges de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

pour la structuration d'un pôle agricole à Canavières



Contact : ami.canavieres@mairie-albi.fr – 05 63 49 15 40

Table des matières

.....	2
Contexte de l'AMI.....	3
Objectif de l'AMI.....	3
Rappel des enjeux agricoles et alimentaires associés.....	3
Nature des projets attendus.....	5
Modalités de réponse à l'AMI.....	7
Caractéristiques des porteurs de projets.....	7
Documents à fournir.....	7
Soumission des candidatures.....	8
Modalités de sélection des projets.....	8
Critères de sélection.....	8
Gouvernance et déroulement de la sélection.....	8
Suivi et évaluation des projets sélectionnés.....	9
Modalités de mise à disposition des parcelles.....	9
Annexes.....	10

Annexes

Annexe 1 : Extrait du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles Occitanie

Annexe 2 : Modalités de mise à disposition des parcelles

Annexe 3 : Présentation du projet d'installation en maraîchage diversifié et arboriculture

Annexe 4 : Présentation du projet d'installation en maraîchage de type légumier

Annexe 5 : Dossier de candidature et de présentation du projet

Contexte de l'AMI

Face aux enjeux liés au développement durable, la Ville d'Albi s'est engagée dans une réflexion sur la résilience alimentaire de son territoire qui a mené la collectivité à conduire une politique en faveur d'une agriculture de proximité. Depuis 2010, la création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différée) de 73 ha à Canavières a permis à la Ville d'acquérir petit à petit des terrains et bâtiments agricoles dans cette zone péri-urbaine, amenant le parc communal à 27,8 ha en 2025, dont 12 ha – regroupés en 2 ensembles - sont concernés par cet appel à manifestation d'intérêt.

Conformément à sa politique alimentaire et agricole, et notamment à travers son projet alimentaire territorial, la Ville d'Albi entend maintenir une activité agricole productive et économiquement viable. Elle souhaite bâtir un projet agricole global, cohérent, durable et résilient, capable de répondre aux besoins et enjeux locaux — en particulier ceux de la restauration collective — tout en assumant, à plus grande échelle, sa responsabilité face aux défis climatiques et alimentaires.

Dans cette optique, un travail a été mené pour évaluer le potentiel agricole des surfaces disponibles et optimiser l'aménagement de ces parcelles, en intégrant différentes activités et en tenant compte du contexte paysager, naturel et socio-économique. Certains éléments de cette étude sont annexés au présent AMI.

Objectif de l'AMI

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) vise à mettre à disposition des terrains auprès d'acteurs du monde agricole, afin de contribuer à la mise en œuvre d'une production agricole durable sur les parcelles concernées.

Le format AMI offre une certaine souplesse aux porteurs de projets retenus : les propositions initiales pourront évoluer, avec l'appui de la collectivité, pour s'adapter aux attentes de chacune des parties. Ainsi, chaque porteur de projet contribue pleinement à l'ambition globale du projet de la Ville.

La sélection des candidats et l'attribution finale des terrains seront décidés par la Ville d'Albi après étude des dossiers, et audition des candidats par un comité technique.

Rappel des enjeux agricoles et alimentaires associés

Depuis 2014, la Ville d'Albi s'est engagée dans une politique ambitieuse en faveur d'une alimentation durable et responsable. Cette année-là, elle installait ses premiers maraîchers sur ses terres communales agricoles. Depuis, cette vision d'une alimentation saine, locale et de qualité s'est affirmée dans l'agenda politique, avec des actions concrètes : renforcement des partenariats avec les producteurs locaux pour approvisionner la cuisine centrale municipale d'Albi (4 500 repas/jour),

création d'un marché dédié aux producteurs du territoire, et augmentation du nombre de repas « 100 % tarnais » dans les écoles.

Cet engagement s'accompagne d'une volonté de faire évoluer les habitudes alimentaires pour prévenir les maladies chroniques (réduire la consommation de produits ultra-transformés, augmenter la part de fruits, légumes et légumineuses) et d'améliorer l'accessibilité à ces produits tout en réduisant les inégalités d'accès.

Le projet s'inscrit aussi dans un contexte de dérèglement climatique, marqué par la multiplication et l'intensification des aléas météorologiques qui menacent les productions agricoles. L'agriculture doit non seulement assurer sa mission nourricière, et aussi contribuer au stockage du carbone, préserver la biodiversité, et protéger les sols, ressources essentielles à sa pérennité.

À l'échelle du bassin albigeois, les diagnostics menés dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial (PAT) ont mis en évidence :

- une offre insuffisante de légumes bio et locaux pour certaines variétés sur le marché du demi-gros ;
- la nécessité de développer des productions comme le maraîchage et l'arboriculture pour répondre aux besoins de la population locale.

Face à ces constats, les enjeux pour les futurs exploitants sont multiples :

- s'adapter aux besoins du marché local ;
- présenter un projet économiquement viable et pérenne dans le temps ;
- cultiver en priorité les productions manquantes (carottes, chou, poireaux, salades, pommes de terre, céleri) et adaptées aux capacités des terres mises à disposition ;
- intégrer, si nécessaire, une dynamique collective pour y répondre ;
- favoriser des pratiques respectueuses de l'environnement (préservation des sols, diminution des produits phytosanitaires etc.).

Nature des projets attendus

Les projets attendus devront répondre à un ou plusieurs des enjeux précédemment cités, en adoptant de préférence une approche globale et transversale.

Une deuxième phase de structuration du pôle agricole offrira d'autres opportunités de synergies et de mutualisation d'infrastructures.

Seront privilégiées toutes les pratiques permettant, autant que possible :

- la pérennité économique de l'exploitation ;
- de répondre, au minimum, aux besoins en fruits et légumes frais de la cuisine centrale municipale d'Albi, voire d'autres acteurs de la restauration collective du territoire ;
- de produire des légumes et fruits répondant autant que possible aux cahiers des charges HVE (Haute Valeur Environnementale) ou AB (Agriculture Biologique).
- de protéger la santé des consommateurs et des riverains en bordure de parcelles.

Le développement de synergies entre activités au sein de la parcelle est encouragé afin d'optimiser l'aménagement de l'espace et des systèmes de production.

Exemples de projets attendus :

→ Maraîchage diversifié en bio ou agriculture raisonnée sur petites surfaces

Une étude a été menée montrant la **possible performance économique** d'un modèle de production d'une **trentaine de variétés** comme suit :

- SAU: 5 ha
- **2.4 ha** en maraîchage + **0,6 ha** en arboriculture
- **Dont 2 ha réellement cultivés en maraîchage (1,8 ha plein champ et 2000 m2 sous abris)**
- 2 UTH + recours à emploi saisonnier de mai à septembre en complément selon besoin
- Débouchés : **demi-gros et/ou vente directe**

La production variée d'espèces et de variétés sur des surfaces réduites est encouragée, en intégrant le plus possible le non-travail du sol, l'optimisation des rotations et la réduction des intrants.

Pour plus de détails, se référer à l'annexe « Scenario 1 : Exploitation en maraîchage diversifié en agriculture biologique »

→ Maraîchage de type légumier en agriculture raisonnée

Une étude a été menée montrant la **possible performance économique** d'un modèle de production de 6 variétés comme suit :

- SAU: 7 ha
- **5.5 ha** en maraîchage de type légumier
- **Dont 2 ha réellement cultivés en maraîchage (1,8 ha plein champ et 2000 m2 sous abris)**

- 2 UTH + recours à emploi saisonnier pour chantier de récolte et/ou plantation
- Agriculture en bio ou conventionnel (estimation : 20 % de perte au champs en bio et 15 % en conventionnel)
- **6 espèces de légumes cultivées, ex : Carotte > Poireau > Céleri > Chou > Salade > Pomme de terre**
- Débouchés : **demi-gros**, assimilé à de la vente en restauration collective

Les pratiques encouragées incluent les cultures intermédiaires et couverts végétaux.

La préservation des infrastructures agroécologiques existantes (haies, arbustes, arbres) est essentielle.

Pour plus de détails, se référer à l'annexe « Scenario 1 : Exploitation en maraîchage de type légumier »

➔ **Arboriculture en bordure de parcelles ou en agroforesterie**

Forte attente de la part de la collectivité d'une implantation de production arboricoles, notamment des arbres fruitiers et/ou des fruits à coque, destinés à la consommation directe ou à la transformation.

Modalités de réponse à l'AMI

Caractéristiques des porteurs de projets

Toutes structures publiques, privées, individuelles ou collectives répondant aux enjeux et objectifs cités précédemment pourront candidater à cet AMI, qu'il s'agisse de structures existantes ou à créer. Cela concerne notamment :

- Les exploitations agricoles
- Les associations
- Les établissements publics
- Les entreprises (PME, grandes entreprises, entreprises de l'ESS, etc.)
- Etc.

Les candidats devront préciser si l'exploitation ou la structure est déjà créée ou s'ils envisagent de la créer spécifiquement, et dans le cas d'une création à venir, devront détailler la structure juridique et l'organisation souhaitées.

Documents à fournir

Chaque porteur de projet, pour candidater, dépose un dossier comportant :

- Formulaire de candidature dûment rempli
- Justificatifs de la faisabilité technique et économique du projet (plan de financement, modèle économique, aides perçues ou sollicitées pour le projet, etc.)
- Indicateurs de suivi et de réalisation du projet
- Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet : durée du projet et calendrier de mise en œuvre
- Curriculum vitae précisant les expériences et diplômes agricoles
- Copie des diplômes agricoles le cas échéant
- Copie de la pièce d'identité
- Extrait d'immatriculation et de SIRENE pour les entreprises et associations
- Statuts pour les associations
- Bilan comptable du dernier exercice pour les entreprises et associations
- Document attestant d'une labellisation en AB le cas échéant
- Document démontrant l'accompagnement par un organisme le cas échéant
- Courrier de soutien / de recommandation le cas échéant

Une attestation d'assurance responsabilité civile sera demandée au(x) lauréat(s) de l'AMI.

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'analyse des candidatures. L'ensemble des personnes ayant accès aux dossiers des candidats est tenu à la plus stricte confidentialité.

La Ville d'Albi peut demander au porteur de projet tout document complémentaire qu'elle juge nécessaire à l'examen de son dossier.

Soumission des candidatures

Le dossier de candidature joint à cet AMI, comportant l'ensemble des éléments nécessaires à son évaluation tels que présentés en 5.2 doit être adressé par mail à : ami.canavieres@mairie-albi.fr avant le 15 janvier 2026 à 12h.

Le dossier devra être complet au moment du dépôt de candidature, sans empêcher des ajustements ultérieurs, selon l'adéquation au projet global et aux différents projets.

Modalités de sélection des projets

Critères de sélection

Les projets candidats seront évalués prioritairement sur leur viabilité économique. Ils auront pour ambition de mettre en œuvre, d'enrichir et/ou de diffuser des pratiques alliant performance économique, sociale et environnementale, et devront notamment :

- Assurer une production de biens et services pérenne, en privilégiant les productions sous signe de qualité, HVE et/ou en agriculture biologique par exemple ;
- Créer de la valeur ajoutée et contribuer au développement économique local ;
- Être en capacité de s'inscrire dans cadre collectif ou coopératif : mutualisation de moyens (production, logistique, équipement, infrastructures etc), y compris avec des acteurs non connus à ce stade ;
- Prendre en compte la résilience de l'exploitation face aux aléas climatiques, en augmentant sa capacité d'adaptation ;
- Servir de vitrine pour des pratiques agricoles et contribuer à la sensibilisation du public, en particulier des élèves des écoles d'Albi.

Par ailleurs, la commercialisation de tout ou partie des productions en circuits courts et de proximité (restauration collective, marchés, vente à la ferme, casiers connectés, AMAP etc.), sera fortement privilégiée.

Gouvernance et déroulement de la sélection

La sélection des candidats et l'attribution finale des terrains seront décidés par la ville d'Albi après étude des dossiers, et audition des candidats par un comité technique.

Les parcelles seront attribuées au fil de l'eau en fonction de leur adéquation au projet global et de leur faisabilité.

Le déroulé de la consultation se fera comme suit :

Déroulé de la consultation	Planning Indicatif
<i>Réception des dossiers de candidature</i>	15 janvier 2026
<i>Phase de dialogue éventuel</i>	Deuxième quinzaine de janvier 2026
<i>Pré-sélection</i>	
<i>Audition des candidats présélectionnés</i>	Première quinzaine de février 2026
<i>Phase de dialogue éventuel</i>	
<i>Offres complétées si besoin</i>	
Choix du lauréat de l'AMI	Fin Février 2026

Suivi et évaluation des projets sélectionnés

Le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre le projet pour lequel les parcelles lui ont été attribuées dans un délai qui sera spécifié dans le document formalisant la mise à disposition. Un comité technique s'assurera de la mise en œuvre effective du projet au moins une fois par an sur les 3 premières années d'installation.

Modalités de mise à disposition des parcelles

La Ville mettra à disposition les terrains au titre d'un commodat dont la durée sera à étudier avec les porteurs de projets en fonction de leur besoin de pérennité du foncier, de souplesse, de vision sur la rentabilité de l'installation, etc.

Au terme du/des commodat(s) et après que la pérennité économique du projet soit assise, un bail rural ou un bail rural environnemental seront envisageables et discutés par les deux parties.

Les modalités de ces trois types de contrat sont précisées en annexe 2.

Annexes

Annexe 1 : Extrait du Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles Occitanie

- Favoriser le renouvellement des générations en agriculture par l'installation des exploitations de dimension économique viable ;
- Augmenter le nombre d'exploitations agricoles de dimension économique viable ;
- Privilégier les exploitations de taille humaine et/ou familiale ;
- Préserver la destination agricole des terres ;
- Améliorer la structuration parcellaire agricole pour améliorer la fonctionnalité des exploitations ;
- Contribuer au développement d'une agriculture diversifiée, triplement performante (économie, social et environnement) et génératrice de valeur ajoutée, notamment l'agriculture biologique, les exploitations certifiées HVE, etc ;
- Développer et structurer les circuits commerciaux de proximité ;
- Développer les productions sous signe officiel de qualité ;
- Contribuer à l'aménagement, à la valorisation et au développement économique des territoires ruraux, notamment par la création et le maintien des emplois directs et indirects liés à l'agriculture.

Annexe 2 : Modalités de mise à disposition des parcelles

En fonction des projets et des porteurs, plusieurs possibilités de mise à disposition du foncier sont possibles :

Le prêt à usage gratuit ou commodat :

Contrat écrit par lequel un propriétaire (le prêteur) met un bien à disposition d'un agriculteur (l'emprunteur), charge pour ce dernier de restituer le bien après s'en être servi.

Ce n'est pas un contrat créé spécifiquement pour les activités agricoles, il est issu du code civil et non du code rural.

Conditions de ce contrat :

- Pas de contrepartie financière pour le propriétaire
- Le bénéficiaire du prêt ne peut invoquer le bénéfice du statut du fermage
- La durée et les conditions du prêt sont librement fixées par les parties
- Le prêteur ne peut retirer le bien prêté qu'après le terme convenu ou pour tout motif convenu dans le prêt

Le bail rural :

Contrat qui permet la mise à disposition de biens immobiliers agricoles : terres et bâtiments.

Ses conditions sont encadrées par le Code Rural et de la Pêche Maritime.

Conditions de ce contrat :

- Durée : 9 ans avec droit au renouvellement pour le fermier
- Loyer : encadré par un arrêté préfectoral en fonction des productions
- Droit de préemption du fermier en cas de vente des biens loués
- Droit pour le fermier de céder son bail à son conjoint ou à un descendant

Le Bail rural à clause environnementale (BRE)

Le bail rural environnemental, ou BRE, est une déclinaison du bail rural qui introduit des clauses orientées vers la protection de l'environnement. Issu de la loi d'orientation agricole de 1999, il vise à inscrire dans les pratiques agricoles des exigences favorables à la nature. Le propriétaire, en insérant ces clauses, peut orienter l'exploitation de ses terres vers des modes de production respectueux de l'eau, des sols, de l'air, des paysages ou de la biodiversité. En contrepartie, l'exploitant bénéficie du maintien de son statut et peut obtenir une réduction de loyer en échange du respect de ces obligations. Le BRE ne constitue pas une rupture mais reste un bail rural classique, soumis au statut du fermage. Sa singularité tient à la possibilité, pour les deux parties d'un commun accord, d'intégrer des dispositions environnementales prévues par le Code rural et de la pêche maritime. Ces clauses couvrent un large spectre : préservation des ressources, lutte contre l'érosion, prévention des risques naturels, ou encore maintien de la qualité des écosystèmes. L'encadrement juridique du dispositif est clairement défini dans la législation, notamment à l'article L.411-27 et dans la partie réglementaire à l'article R.411-9-11-1 et suivants.