

Appel à manifestation d'intérêt

*Mise à disposition d'un bien agricole
pour une agriculture biologique, nourricière, diversifiée*

Ferme Saint-André, Cernay (Haut-Rhin)



AVEC L'APPUI TECHNIQUE DE



1. OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La ferme Saint-André, située à Cernay, entoure par ses quelques 140 hectares l'institut médico-social et éducatif de l'association Adèle de Glaubitz. Afin de mettre en cohérence la gestion agricole du site avec les valeurs portées par l'association, la ferme a engagé depuis 2018 sa transition vers l'agro-écologie, notamment par la conversion en agriculture biologique. L'objectif de l'association est de recréer un environnement agricole, économique, paysager, environnemental et social propice au développement des échanges entre les espaces agricoles, les agriculteurs et les publics accueillis par l'institut.

Ainsi, l'association Adèle de Glaubitz a réuni en 2020 **des acteurs agricoles souhaitant s'impliquer dans la mise en œuvre d'activités agricoles** diversifiées et complémentaires, nourricières, biologiques, incluant les publics de l'institut et améliorant le cadre paysagé. Un premier groupe d'agriculteurs est aujourd'hui engagé dans la démarche : l'appel à manifestation reste ouvert pour des activités complémentaires.

Cet appel à manifestation d'intérêt est animé par un collectif d'acteurs composé par Terre de Liens Alsace, La Brique 48 et Bio en Grand Est. Ce collectif animera chaque étape de l'appel à projet et souhaite ainsi apporter ses compétences et son expertise aux futurs candidats.

Modalités de l'appel à manifestation d'intérêt

Cet appel à manifestation d'intérêt a connu une première phase qui a permis d'identifier un noyau dur d'agriculteurs pour les surfaces les plus importantes de la ferme. Il s'inscrit désormais dans la durée afin d'identifier des projets complémentaires. Le processus proposé implique :

- la diffusion du présent document et le recueil des pré-candidatures via le formulaire joint,
- l'organisation d'une visite collective (journée complète) incluant la rencontre des parties prenantes,
- l'accompagnement des porteurs de projets à l'intégration dans le collectif,
- le passage devant un jury composé et la négociation des conditions de mise à bail.

Pour l'année 2021, l'appel à manifestation d'intérêt est ouvert de février à septembre 2021, pour une visite possible dans le courant de l'automne.

Les personnes intéressées sont invitées à renvoyer le questionnaire de pré-candidature à l'adresse courrier de la ferme ou ami.ferme.standre@glaubitz.fr :

- le 19 septembre 2021, pour valider l'inscription pour une date à convenir en septembre-octobre

2. LES ACTEURS ET PARTENAIRES DU PROJET

> L'association Adèle de Glaubitz et l'association des Maisons de la Croix

L'Association Adèle de Glaubitz accompagne des enfants et des adultes en situation de handicap intellectuel, sensoriel et moteur, des personnes polyhandicapées, présentant un handicap rare ou des troubles du spectre de l'autisme, des personnes âgées et dépendantes, mais aussi des enfants en situation de grande précarité sociale et familiale. Chaque année, elle accueille ainsi plus de 2 000 personnes dans 36 établissements en Alsace. Auparavant, l'activité existait déjà à travers la congrégation des Sœurs de la Croix, deux sœurs siègent encore au conseil d'administration et quasiment l'ensemble des biens est devenu propriété d'une association foncière « Les Maisons de la Croix ».

Le site de l'Institut Saint-André à Cernay accueille près de 600 personnes de tous âges accompagnées par plus de 500 professionnels. Il comporte, entre autres un institut médico-éducatif, des foyers de vies, une maison de retraite spécialisée, un établissement et service d'aide par le travail (ESAT), un centre d'équithérapie.

L'ensemble bâti et foncier est regroupé d'un seul tenant sur une surface totale d'un peu plus de 180 ha, entièrement sur la commune de Cernay, avec 140 ha dédié à l'agriculture et cultivé actuellement par la « Ferme Saint-André ».

> Terre de liens Alsace

Terre de liens est un mouvement associatif qui s'engage pour enrayer la disparition des terres agricoles, alléger le parcours des agriculteurs qui cherchent à s'installer et développer l'agriculture biologique et paysanne. L'initiative s'appuie sur une dynamique associative et citoyenne atypique. L'épargne et les dons du public collectés par les outils financiers permettent d'acquérir du foncier agricole et de recréer du lien entre paysans et citoyens, pour préserver les fermes à travers les générations. Dans cet optique, le réseau associatif accompagne également les communes et autres propriétaires fonciers pour faciliter le développement de projets agricoles biologiques et de proximité sur leurs territoires.

> **En Alsace**, l'association régionale née en 2010, a développé des outils d'accompagnement complémentaires des organismes traditionnels afin de répondre aux attentes spécifiques des porteurs de projets hors cadre familiaux et des fermes bio sans repreneurs. L'association accompagne également des territoires dans leur réflexion sur la relocalisation de projets agricoles de proximité et collabore avec des organismes variés, allant du secteur agricole traditionnel à l'économie sociale et solidaire.

> Bio en Grand Est

Bio en Grand Est est un syndicat professionnel qui rassemble des agriculteurs biologiques et biodynamiques de la région Grand Est, mais également les transformateurs et distributeurs de la filière biologique. La vocation de Bio en Grand Est est de développer une agriculture biologique de qualité ouverte à tous et d'organiser, promouvoir et développer l'agriculture biologique en Alsace.

Pour atteindre ses buts, Bio en Grand Est s'est fixé plusieurs objectifs :

- Améliorer la production biologique régionale sur le plan quantitatif et qualitatif.
- Accompagner et défendre les intérêts économiques, juridiques et moraux des producteurs qui pratiquent l'agrobiologie.
- Mieux structurer la filière.

Bio en Grand Est est membre du réseau de la Fédération nationale de l'agriculture biologique (FNAB).

> La Brique 48

La Brique 48 (structuré en SCIC SAS) propose de créer un tiers lieu dédié à l'alimentation durable autour d'un projet de développement à la fois économique, social et écologique en territoire Sud Alsace. Il prend corps autour d'un lieu partagé sur la zone DMC à Mulhouse (friche industrielle en reconversion) et offre aux habitants une alternative durable et locale en matière de consommation responsable. Il s'organise autour d'outils d'animation dédiés au grand public (enfance, sensibilisation, formation, cuisine pédagogique / Fab Lab culinaire), soutenus par les activités de transformation (restauration) et de vente en circuits courts (magasin + atelier paniers) de produits locaux. La Brique 48 porte le projet de développement en étroite collaboration avec des partenaires régionaux pour proposer une meilleure animation, de nouveaux services, et ainsi accompagner les producteurs sur de nouveaux débouchés.

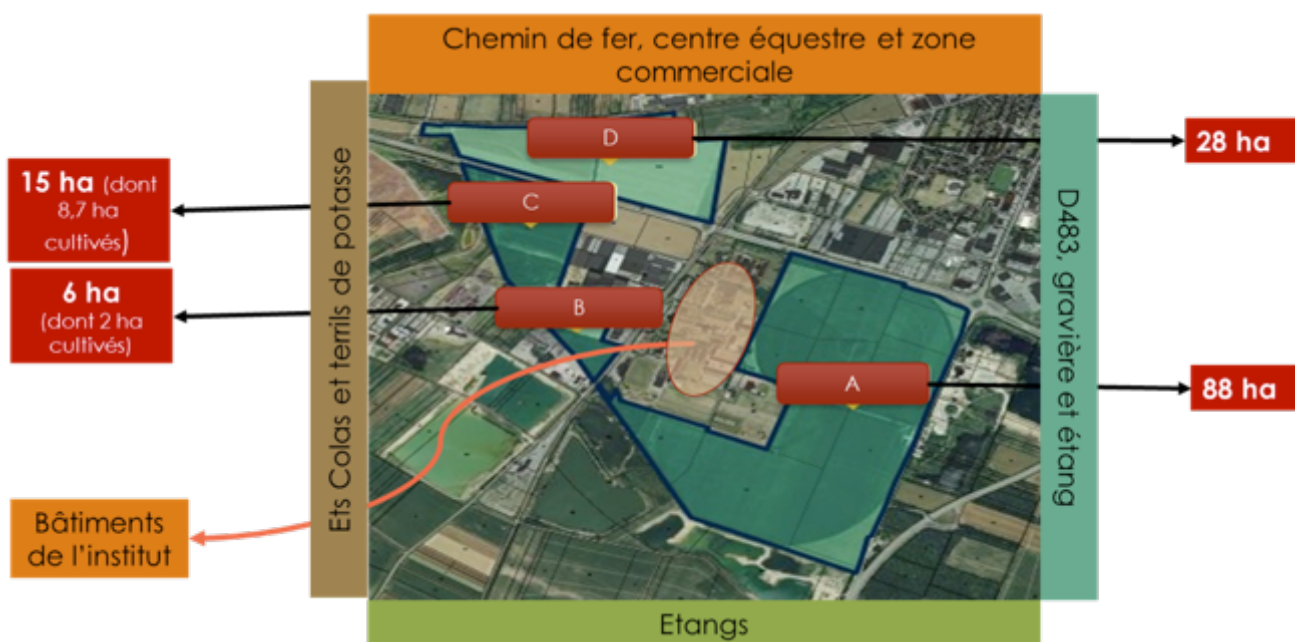
3. DESCRIPTION DU SITE ET POTENTIEL AGRICOLE

Le site de Saint-André est situé à Cernay, à moins de 20 km de l'agglomération mulhousienne et à l'entrée de la vallée de la Thur dans l'Ochsenfeld. Le nom de cette petite région agricole signifie littéralement « Champ des bœufs » ou « Champ de bataille important » et accueillait historiquement des animaux d'élevage, des prés de fauche, pâtures et vergers.

D'un système vivrier dédié à l'autoconsommation de la maison de soins, la ferme Saint-André a vécu un changement important avec la généralisation des cultures de céréales conventionnelles. Depuis 2014, l'institut a internalisé la gestion de la ferme, préférant passer par des prestataires de service pour l'exploitation. Toutefois ce système a été jugé peu satisfaisant, tant sur le plan économique, qu'écologique et social. Avec le démarrage de la réflexion en 2018 sur les conditions de transition agro-écologique du site, le premier changement majeur a été l'entrée en conversion biologique de l'ensemble des terres début 2019.

Le site est caractérisé par son environnement anthropisé avec à proximité immédiate des parcelles des infrastructures routières, commerciales et industrielles. L'institut à vocation médico-social se situe au cœur du site et accueille environ 500 résidents.

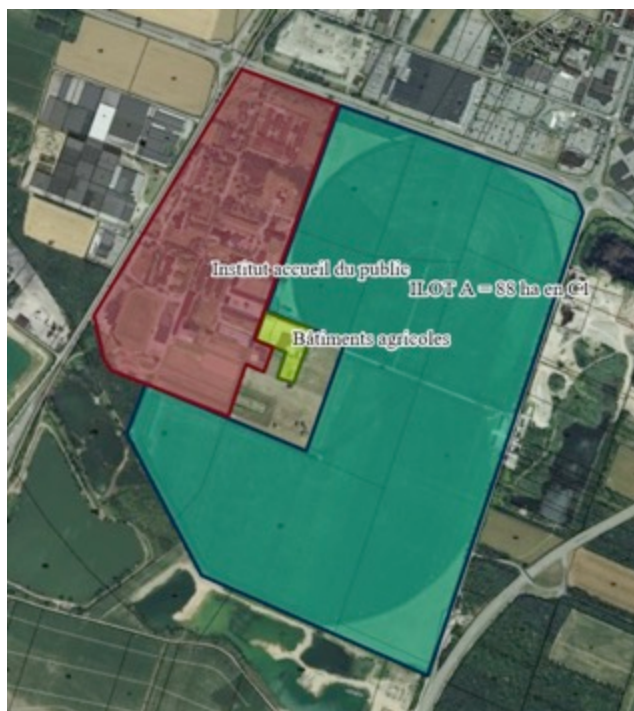
Le site agricole de la ferme Saint-André correspond à quatre îlots, répartis autour du site. La surface agricole totale est d'un peu plus de 137 ha pour une surface agricole utile actuellement de 127 ha.



Situation de la parcelle principale et organisation par rapport aux bâtiments

L'îlot A représente 13 parcelles cadastrales pour une surface totale de 88 ha, à proximité immédiate des bâtiments agricoles situés dans l'enceinte de l'institut. Si l'exploitation des parcelles B-C-D n'est pas exclue, cette partie du site est considérée comme prioritaire puisque en prise directe. À proximité, on trouve notamment les foyers accueillant les résidents, la « petite ferme » et une partie réservée aux chevaux utilisés en médiation animale. On appelle la « petite ferme » une parcelle maraîchère de 3 ha intégrée dans les activités thérapeutiques et pédagogiques de l'institut.

En termes de bâti agricole, l'institut St-André possède deux hangars (770 m² et 700 m²) qui servent aujourd'hui au stockage de matériel. De plus, quelques bâtiments du site sont sous-utilisés et pourront être mis à disposition selon les besoins des activités agricoles nouvelles accueillies.



Caractéristiques du foncier

Nature du sol et usage actuel

Les terres agricoles présentent un sol sablo-limoneux voire sableux, avec des galets de 3 à 5 cm dûs au charriage d'alluvions par la Thur. On observe peu d'humus et d'argile, le sol est relativement tassé. Jusqu'en 2018, la culture implantée était essentiellement du maïs irrigué sous deux pivots. La conversion en bio a été engagée en mars 2019. Il s'agit donc d'une parcelle en année de conversion 1 (C1) où le prestataire de service met aujourd'hui en place une rotation visant l'amélioration des sols sur le long terme dans l'attente de la mise à disposition à de nouveaux projets. Une étude de sol complète ainsi qu'une détection des polluants a été effectuée et sera mise à la disposition des candidats. Un profil cultural sera réalisé lors de la visite afin d'apprécier la qualité du sol et de préciser les contraintes pédologiques.

Eau / Accès à l'eau

Le site comporte deux puits qui enregistrent chacun un débit cumulé de 45 m³/heure, ainsi qu'une station de pompage qui puise dans les étangs au sud et à l'est. Le pompage dans les étangs est considéré comme une ressource précaire par les gestionnaires de Saint-André. Le pompage est généralement stoppé à la demande de la commune aux environs de la mi-juillet afin de préserver l'aquafaune.

Infrastructures

L'ensemble des parcelles sont accessibles par des chemins agricoles en relativement bon état. Toutefois il faut noter que les délimitations correspondent à de grandes surfaces, cohérentes avec le passif

d'exploitation en grandes cultures.

Les infrastructures agro-écologiques présentes sont quasiment nulles, sauf un alignement d'arbres le long de la D483 et un bosquet autour de la pompe. Sur les parcelles B et C, on note des bosquets d'acacias qui font écran avec le site industriel voisin. La parcelle D se rapproche des rives de la Thur Sauvage.

Considérant le projet de mutation agro-écologique du site, il semble indispensable de réfléchir à l'implantation de nouveaux projets agricoles sur une surface inférieure à la SAU actuelle, afin de permettre la création de circulations, chemins, bordures, haies, plantations diverses. La création de ces infrastructures doit se réfléchir avec un triple objectif :

- renaturation et restauration écologique du site, dans une optique de soutien aux activités agricoles,
- création d'un cadre de travail plus agréable et plus préservé pour les agriculteurs présents quotidiennement sur le site,
- aménagement d'un cadre paysager plus agréable pour les résidents dans l'optique de retisser des liens entre l'institut et l'environnement agricole.

Caractéristiques des bâtiments

Dans l'enceinte bâtie de l'institut médico-social Saint-André, nous avons identifié un espace plus particulièrement dédié à l'agriculture, à proximité du mur d'enceinte et en bordure de la parcelle « A ».

Le diagnostic détaillé des bâtiments fait état de différents hangars ouverts, sans aménagements spécifiques, mais offrant une réelle possibilité de développement par un réaménagement conséquent. La surface disponible est évaluée à environ 1400 m² de locaux de type stockage et à 400 m² de locaux type vente ou locaux techniques.



Réglementation d'urbanisme

Dans le plan local d'urbanisme (PLU) de Cernay, les îlots A, B, C et D sont classés en zone agricole « A » et définis par le principe de zone agricole exclusive. Il est donc totalement interdit d'y construire des bâtiments, même s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

Le périmètre bâti de l'Institut est classé « UCM » à l'urbanisme, un classement spécifique à Saint-André, qui permet de construire des bâtiments agricoles sous réserve qu'ils soient liés à une activité accessoire de l'institut. Un projet de construction agricole sans aucun lien avec l'activité médico-sociale est par conséquent inenvisageable.

Hangar long

Ce hangar non isolé s'étend sur 77 m de long pour une surface totale de 695 m², il se décompose en 13 travées dont 7 ouvertes vers l'extérieur et il est raccordé à l'eau et à l'électricité. Il contient actuellement un lieu de stockage de matériel agricole, une citerne à gasoil, un local phyto, une kitchenette, une salle de repos (mezzanine). Par son découpage, ce bâtiment pourra permettre la séparation des usages et s'adapter aux besoins des projets variés.



Hangar fermé

Ce deuxième hangar est aujourd'hui utilisé pour du stockage de matériel agricole et se constitue de deux chapelles pour une surface totale de 770 m². Il est fermé par 5 portes métalliques. De la même manière que pour l'autre hangar, ce bâtiment pourra permettre la séparation des usages et s'adapter aux besoins de projets variés.



Documents à votre disposition

(Ces documents vous seront transmis en amont de la journée de visite)

- Diagnostic du foncier bâti et non-bâti (Terre de Liens Alsace, août 2018).
- Diagnostic de conversion bio (Bio en Grand Est, octobre 2018).
- Diagnostic de fertilité, toxicité et polluants en vue d'une remise en agriculture diversifiée (Sylvain Perrot, février 2019).
- Étude sur le potentiel d'irrigation (en cours).

4. CRITÈRES ATTENDUS POUR LE PROJET AGRICOLE

L'association Adèle de Glaubitz recherche aujourd'hui des acteurs agricoles souhaitant s'impliquer dans la mise en œuvre d'activités agricoles diversifiées et complémentaires, nourricières, biologiques, et incluant les publics de l'institut et améliorant le cadre paysager.

Cette vision d'avenir est soutenue par différents travaux préparatoires, qui ont eu pour objectif d'établir avec précision :

- les conditions d'exploitation mais aussi les limites agronomiques du site,
- l'état des sols et leur faible fertilité,
- la rationalisation de la gestion de l'eau,
- les besoins de régénération des sols et de la biodiversité, et la recréation d'un paysage plus agréable pour les gens qui vivent et travaillent quotidiennement sur le site.

« Nous vous donnons cette perspective comme ligne de mire, comme souhait d'une ambition commune, mais nous acceptons qu'elle doive se confronter à la réalité des capacités humaines, techniques et financières des acteurs qui composeront le collectif. »

Les critères environnementaux pour les projets agricoles

Les projets attendus doivent être diversifiés, permettre la restauration de la qualité des sols et du paysage, et viser des productions vivrières et une commercialisation de proximité.

La certification en agriculture biologique est indispensable. Dans le cadre de projet de restauration du site, un intérêt pour des techniques agronomiques innovantes et des aménagements plus favorables à la biodiversité (agroforesterie) seront un plus. En l'absence d'informations plus détaillées actuellement sur les capacités d'irrigation du site, une attention particulière sera apportée à la gestion de l'eau pour chaque projet candidat afin de s'assurer de l'absence de concurrence entre les productions pour cette ressource.

Les critères économiques et la commercialisation

Les candidats devront justifier dans le dossier de candidature final des caractéristiques technico-économiques du projet, tant sur les choix de productions que sur les besoins en investissements.

Le choix ici est de privilégier des productions nourricières pouvant fournir les cuisines de l'institut et/ou un magasin de producteurs à aménager sur site et/ou d'autres circuits de vente de proximité. En effet, le territoire s'intègre dans une démarche très active de Projet alimentaire territorial (PAT) qui vise à relocaliser les circuits alimentaires.

L'ensemble de ces possibilités sera étudié dans la phase de conception du projet.

Les critères sociaux attendus pour les projets agricoles

Le site de Saint-André se caractérise par l'accueil d'environ 500 résidents, déficients mentaux ou physiques, ou polyhandicapés, de l'école à la maison de retraite. L'objectif d'Adèle de Glaubitz est de recréer un environnement plus conforme à ses valeurs, notamment en permettant à ses résidents de « bénéficier » des espaces environnants. Cette relation pourra se construire autour de différentes potentialités : du simple accueil de promenade dans des chemins créés autour des parcelles à l'inclusion de personnels handicapés pour certains chantiers nécessaires à l'activité agricole (via l'ESAT de l'institut ou autre disposition), ou des activités de médiation animale.

L'association Adèle de Glaubitz proposera un parcours d'information aux candidats intéressés et animera la concertation avec les équipes d'encadrement, afin de mettre en œuvre les propositions qui pour-

ront être faites par chacun. Il est bien entendu que la dimension économique des projets doit rester agricole, et c'est donc davantage une ouverture et un état d'esprit collaboratif qui est attendu.

D'autre part, dans l'objectif de mener des cultures diversifiées sur le site, chaque projet individuel aura vocation à s'intégrer dans une dimension collective à moyen terme. Il s'agit là d'opportunités à la fois pour le développement agricole et commercial, la gestion d'investissement, le partage de matériel. Une appétence à cette dimension collective du projet semble un à priori nécessaire pour les futurs candidats.

→ Pour développer leurs propositions en accord avec ces critères, les personnes ayant répondu à l'appel à manifestation d'intérêt recevront une liste de partenaires potentiels, ainsi que la liste des structures ressources qu'ils pourront mobiliser localement pour préparer un dossier de candidature plus formel. Il pourra par exemple être proposé des visites d'autres projets collectifs et des rencontres avec des interlocuteurs pertinents.

Différentes échéances seront proposées pour soumettre des dossiers de candidature. Le jury qui prendra en compte ces dossiers sera composé de membres de l'association Adèle de Glaubitz et des Maisons de la Croix, accompagnés d'experts agricoles (technique, gestion d'entreprise).

5. CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

Les biens agricoles seront mis à bail sur le principe du fermage pour la parcelle A, par des contrats précaires dans un premier temps pour les parcelles B,C et D, et selon les besoins du collectif retenu. Des baux de 9 ans renouvelables ou des baux long terme, seront proposés à chaque acteur agricole retenu, et précisant le détail des biens affermés. Ces baux comprendront des clauses environnementales afin de garantir la poursuite de l'exploitation en agriculture biologique certifiée.

Dans le cadre de la réflexion sur la gestion collective du site, il n'a pas été déterminé à ce jour toutes les conditions particulières de gestion (des rotations en commun, de l'usage des bâtiments). Ces éléments seront discutés avec les porteurs de projet agricoles qui constitueront le noyau dur du projet, à l'issue du processus d'appel à manifestation d'intérêt. Tout projet agricole complémentaire qui entrerait ensuite dans la dynamique se verrait dans l'obligation de s'y conformer. Considérant la nécessité de construire collectivement une vision d'avenir pour le site, si des solutions ont été envisagées dans la phase préparatoire, aucune décision n'a été prise afin de laisser aux futurs agriculteurs du site toutes les possibilités de s'organiser, dans la mesure où les objectifs centraux du projet seront respectés.

Valeurs de référence des fermages

Pour les terres, les baux signés seront affermés en référence aux barèmes des valeurs locatives applicables dans le département, pour la petite région Ochsenfeld, pour des terres et prés libres. Pour information, le barème 2019 prévoit une fourchette entre 31 et 104 €/ha/an.

Pour les bâtiments, l'évaluation des tarifs sera établie après la réalisation des éventuels aménagements et travaux.

Un état des lieux contradictoire sera établi à la signature du bail, et annexé à celui-ci. Des contrôles

(notamment la présentation des preuves d'engagement en bio) pourront être faits annuellement. La réalisation de travaux sur les terres où les bâtiments seront déterminés entre propriétaire et fermier, les charges affectés à qui de droit, les conditions de rachat des travaux définis, et l'ensemble consigné dans une feuille de route qui sera annexé au bail.

Calendrier

Le site est en fin de conversion bio. Les parcelles seront certifiées pleinement à partir de la saison 2021-2022. Cette période est perçue comme la plus propice pour le démarrage des activités agricoles sur le site, et laisse un temps utile de préparation, travaux, aménagements...

Toutefois, le projet de mutation de la ferme Saint-André comprend une forte dimension collective, avec l'hypothèse qu'il faudra plusieurs agriculteurs pour réaliser l'objectif de cultures diversifiées sur le site. C'est donc avant tout le calendrier du collectif qui sera prédominant. Ce calendrier n'exclut pas que des activités démarrent auparavant, que d'autres projets rejoignent la dynamique par la suite, dans la mesure où cela fera consensus pour les autres interlocuteurs.
