



Appel à manifestation d'intérêt Domaine de Montgolfier

CAHIER DES CHARGES EN VUE DE LA CONCLUSION
D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE
PUBLIC PAR UN.E AGRICULTEUR.TRICE

Date limite de candidature : 25/07/25 à 10h



VILLE DE
MARSEILLE

Sommaire

- 01.** CONTEXTE DU PROJET **p03**
- 02.** CARACTERISTIQUES DU SITE **p10**
- 03.** MODALITES DE CONSULTATION **p17**
- 04.** MODALITES REGLEMENTAIRES ET CONTRACTUELLES **p21**



01. CONTEXTE DU PROJET

Ambition générale

La Ville de Marseille souhaite mettre l'agriculture urbaine au cœur de son projet de transition écologique en remettant en exploitation d'anciennes terres agricoles, avec l'objectif d'aller vers davantage d'autonomie alimentaire.

La stratégie municipale consiste à :

- Préserver des terres agricoles, des friches naturelles et des parcs urbains pour **reconstituer une « ceinture verte »** entre ville et collines, qui maintienne et améliore l'effet d'îlots de fraîcheur urbains, ainsi que des continuités écologiques nécessaires pour la survie et le développement d'une diversité biologique en ville (flore et faune) ;
- Préserver des terres agricoles grâce auxquelles la Ville pourrait à terme se doter d'un Projet Alimentaire de Territoire en partenariat avec la Métropole, pour **fournir des produits de qualité aux cantines scolaires municipales** ;
- Promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement en **favorisant des pratiques agroécologiques** capables de constituer des écosystèmes vivants et d'améliorer la qualité de l'alimentation des Marseillais.es ;
- Soutenir et développer des **filières économiques liées à l'alimentation durable porteuses d'emplois**.

La Ville entend favoriser le développement de projets de reconquête agricole, associés à la protection de la biodiversité autour de nouveaux modèles économiques créateurs d'emplois, de l'encouragement des circuits courts, de la lutte contre la précarité alimentaire, de la pédagogie autour de la santé et de la sensibilisation des publics à l'environnement.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt s'inscrit dans ce projet de politique publique plus vaste. Il s'agit ici de mettre à disposition d'une activité agricole économiquement viable et pérenne, environ 2,5 ha du domaine de Montgolfier, site remarquable d'environ 12 ha inscrit au titre des Monuments Historiques, situé entre les quartiers de Sainte-Marthe et du Merlan, dans le 14ème arrondissement de Marseille

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de sélectionner un.e porteur.se de projet avec la.lequel la Ville de Mar-seille pourra **engager des discussions exclusives** en vue de la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public pour une **durée de 9 ans**.

En effet, le domaine de Montgolfier faisant l'objet d'un projet de réhabilitation d'ensemble, dont la vocation finale d'équipement public ne peut être remise en cause, le présent AMI **propose de retenir un.e lauréat.e qui sera associé.e pour une durée d'environ un an, avant son installation effective**, à la réflexion collective menée par la Ville et ses partenaires institutionnels. Cela de façon à organiser au mieux la cohabitation entre l'activité agricole et les autres usages du site.

A l'issue de cette année d'études, le.la lauréat.e se verra proposer une convention d'occupation du domaine (cf. plan page 11 du présent document) portant sur les terrains ainsi que sur **deux bâtiments** :

- l'un dédié aux besoins de son activité (stockage, chambres froides, bureau...),
- le second à son logement sur place.

Il.elle pourra en outre bénéficier du raccordement du domaine au réseau d'eaux brutes du canal de Marseille.

Sur ce site, la Ville souhaite privilégier les **cultures maraîchères et fruitières** qui pourront être distribuées en proximité par des **filières locales** et pourraient à plus long terme participer au Projet Alimentaire de Territoire métropolitain (fourniture des cantines scolaires). De plus, elle est particulièrement intéressée au développement de **pratiques agroforestières** (par exemple verger maraîcher) et/ou par toutes formes de culture s'inscrivant dans une démarche d'**économie de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique**.

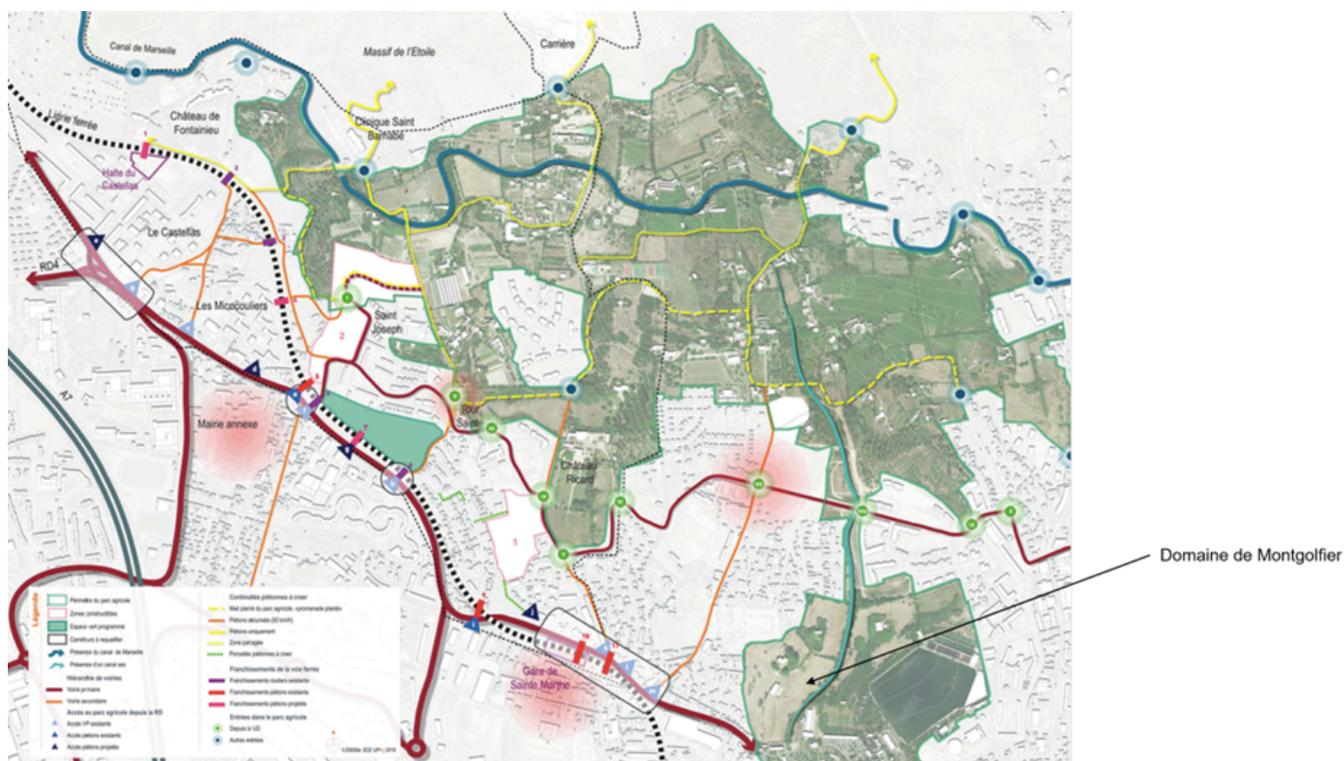
Compte tenu du caractère exceptionnel de ce domaine patrimonial sauvegardé, la portée exemplaire de l'approche agroécologique du.de la porteur.se de projet sera particulièrement appréciée.

Présentation du territoire

Le domaine de Montgolfier est situé dans le **14ème arrondissement de Marseille**, à l'entrée de la ZAC des Hauts-de-Sainte-Marthe, quartier résidentiel récemment urbanisé. Ce quartier, qui n'est pas classé en tant que quartier prioritaire de la Ville (QPV), est en revanche voisin de deux QPV : Saint-Jérôme et Saint Barthélémy.

Le domaine est situé à proximité du secteur du Grand Saint-Barthélemy qui concentre des grands ensembles urbains et un niveau de précarité social élevé.

Par ailleurs, le domaine est considéré comme une pièce à part du **Parc agricole des Piémonts du massif de l'Étoile**, projet de territoire piloté par la Métropole Aix Marseille Provence visant à préserver 300 ha de terres destinées en priorité à l'usage agricole.



Carte représentant le Parc agricole des Piémonts du massif de l'Étoile ©AMP

De **nombreuses initiatives agricoles et alimentaires** sont recensés autour du domaine de Montgolfier, qui s'organisent plus particulièrement dans le milieu urbain et dans des lieux d'échanges à proximité des populations dans le besoin. Plusieurs associations travaillent à la distribution de paniers alimentaires mais la demande des habitant.es est encore très conséquente. Une liste de ces initiatives agricoles et alimentaires autour du site est disponible en annexe.

A noter également que les habitants des quartiers alentours conservent la mémoire de la **ferme pédagogique qui existait par le passé** sur le site (dans le cadre d'une délégation de service public). A l'époque, le domaine de Montgolfier était ouvert hebdomadairement à heures fixes pour la vente des produits de la ferme et c'est ainsi que les marseillais.es avaient accès à ce morceau de campagne. La Ville serait sensible à ce que le projet agricole à venir, puisse réitérer ce **mode d'échange direct avec les habitant.es** du 14ème arrondissement et au-delà.

Présentation succincte du site de Montgolfier

Le domaine de Montgolfier est remarquable à la fois en ce qu'il constitue un écrin de nature préservée au milieu de quartiers fortement urbanisés et parce qu'il est un **ultime témoin des campagnes bastidaires marseillaises du XIX^{ème} siècle**. Ce motif typique des paysages des piémonts de Marseille qui a perduré jusqu'aux constructions d'après-guerre, avait pour particularité de marier exploitation agricole, villégiature et agrément. L'activité agricole, tout en étant rentable, y participait pleinement de la mise en scène d'un certain imaginaire rustique.



Paysage jardiné emblématique de 1919

Extrait du rapport «MONTGOLFIER PHASE 1» | WOOD & ASSOCIES / ALEP PAYSAGE

Le domaine s'inscrit dans la topographie du vallon du **ruisseau de Plombières** dont il occupe les deux versants. La **topographie vallonnée** est ponctuée par plusieurs bâtiments positionnés en points hauts. La **bastide historique principale qui donne son nom au domaine** est entourée des vestiges d'un parc d'inspiration romantique. Cet ensemble occupe le versant Est du vallon, le plus abrupt, marqué par la présence d'émergences rocheuses de Poudingue.



Façade principale de la bastide de Montgolfier



Butte de la tour des Pins

Le versant Ouest du vallon présente une topographie plus douce mais néanmoins marquée. Les terrains s'y articulent autour d'une seconde bastide d'allure plus modeste : la bastide de la Meynarde. **C'est dans cette partie Ouest du site d'une superficie d'environ 6 ha, que la Ville souhaite rendre des terres à leur vocation agricole initiale.**



Vue d'ensemble de la partie Ouest du site : à droite la ripisylve du ruisseau de Plombières, au centre l'ancienne chèvrerie, à l'arrière plan, la bastide de la Meynarde (Image : Alep Paysage)

On y trouve aussi deux autres bâtiments que la Ville souhaite mettre à disposition du. de la porteur.se de projet :

- une petite ferme historique, qui doit être prochainement réhabilitée pour offrir une possibilité de logement sur place ;
- un bâtiment agricole plus récent, ayant abrité jusqu'en 2021 une chèvrerie, doté d'un hangar, de chambres froides et d'une annexe pouvant servir de bureau et de point de vente sur place.

Ce versant du vallon était historiquement irrigué par des filioles du canal de Marseille. Dans le cadre de l'opération de sauvegarde et de réhabilitation du domaine, **le raccordement au réseau d'eaux brutes a été restauré et devrait être fonctionnel d'ici à la fin de l'année 2025** (cf. Annexe).

Activités présentes sur le site avec lesquelles composer

Une partie du bâtiment de la bastide de la Meynarde abrite actuellement la « ferme pédagogique municipale de la Tour des Pins », tenue par deux animateurs de la Ville. L'activité de cet établissement, qui fonctionne plutôt comme un petit relais nature, consiste en ateliers de jardinage et en visites du domaine sur le thème de la biodiversité.

Il accueille principalement des classes des écoles primaires de Marseille tout au long de l'année scolaire et des centres aérés pendant les vacances scolaires. Les groupes sont généralement composés d'une trentaine d'enfants. **Cette fréquentation peut être considérée comme quasi quotidienne en semaine.**

Par ailleurs, au Sud-Est du domaine, une parcelle en pente est dédiée à une expérimentation scientifique au long cours, dans le cadre d'une convention de partenariat avec le laboratoire LPED de l'Université Aix-Marseille, depuis 2012. **Le « Parc Urbain des Papillons » (PUP)** consiste en une gestion sélective de la végétation, visant à favoriser la reproduction d'une grande diversité de papillons diurnes et nocturnes. La parcelle accueille ponctuellement des étudiants qui y réalisent des inventaires floristiques et faunistiques. Elle sert également de support pédagogique pour les enfants accueillis à la ferme pédagogique.

De plus, **il arrive occasionnellement que le domaine soit ouvert à un public plus large**, lors d'événements organisés par des institutions culturelles ou par la Ville elle-même (par exemple : Nature For City Life, Fête de la Nature, 48h de l'Agriculture Urbaine, Nature et Biens Communs...).

La Ville souhaite maintenir des activités pédagogiques au sein du domaine et développer son ouverture au public. **Les candidat.es doivent donc tenir compte de ce voisinage**, qu'ils.elles pourraient ressentir comme contraignant. Il s'agira notamment d'accepter d'être exposé au regard du public et de ménager en bonne intelligence le partage ponctuel de certaines infrastructures, en particulier l'usage de certaines allées et certains accès au site. De plus, sans que cela ne soit une obligation, la Ville serait sensible aux propositions capables d'envisager occasionnellement des synergies entre l'exploitation agricole et les activités pédagogiques.

En revanche, le.la porteur.se de projet peut être assuré.e du fait que la Ville sera attentive à garantir le respect de son travail et de ses bonnes conditions d'exercice. L'accueil du public se déroulera toujours dans le cadre d'événements bien identifiés, encadrés, et l'exploitant sera systématiquement informé en amont des éventuels croisements que cette fréquentation pourrait occasionner.

Projet à plus long terme et intégration du.de la porteur.se de projet à la réflexion globale

Le domaine de Montgolfier dans son ensemble est inclus dans le programme d'équipements publics de la ZAC des Hauts de Sainte-Marthe. Aujourd'hui, cette vocation d'équipement public n'est que partiellement effective, la majorité des espaces extérieurs et des bâtiments du domaine demeurant désaffectés et nécessitant des travaux de restauration.

Un premier plan de gestion avait été élaboré en 2018. Ce document fixant de grandes orientations de programmation et d'aménagement du site, comportait des volets multiples, indissociables et complémentaires : patrimonial, environnemental, éducatif et agricole. Dans la lignée de cette première étude, la Ville souhaite aujourd'hui reprendre la réflexion sur le devenir des lieux à plus long terme, et conduire cette opération progressivement de façon à achever la réhabilitation de la totalité du domaine à l'horizon 2029. Il s'agit de redonner toute sa dignité et son caractère unitaire à cet ensemble patrimonial de grande valeur, en y insufflant une vitalité nouvelle qui réponde aux enjeux sociaux et environnementaux contemporains.

La mise à disposition à un.e agriculteur.trice d'une partie des terres du domaine est intégrée à cette démarche plus globale, elle en constitue l'une des pièces essentielles. C'est pourquoi le présent AMI propose une période de discussion préalable d'une durée d'un an avec le.la porteur.se de projet, pendant laquelle il.elle sera associé.e au processus de conception en y apportant ses compétences propres.

Il est attendu qu'il.elle puisse durant cette année d'études, participer ponctuellement à des réunions de travail au cours desquelles il.elle enrichira la réflexion collective à travers :

- la définition de sa stratégie d'occupation des terres, qui pourrait être plus ou moins progressive ;
- la formulation précise de ses besoins en termes techniques et d'organisation saisonnière et spatiale de son travail ;
- le cas échéant, l'expression de son point de vue critique sur certains aspects du projet global qui pourraient avoir un impact sur son activité.

Cette démarche particulière a pour but d'installer les meilleures conditions de coexistence possibles entre les multiples usagers du site. Il est donc attendu d'une part de la part du porteur.se de projet une adhésion a priori à ce projet d'ensemble, un engouement à l'idée d'inscrire sa pratique agricole dans un projet public et la volonté d'établir un dialogue constructif avec la Ville et les institutions partenaires du projet (Métropole Aix-Marseille-Provence et Soleam particulièrement).

Le site étant inscrit dans sa totalité au titre des **Monuments Historiques**, toute intervention susceptible de transformer le caractère des lieux, doit être préalablement soumise à l'approbation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC PACA) et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP 13). A noter que **les équipements agricoles et éventuels travaux de terrassement nécessaires à cette activité sont soumis à cette obligation, au même titre que les autres aménagements du site.** Cette période de discussion préalable est donc nécessaire aussi pour accorder les parties à ce sujet. La Ville accompagnera le.la porteur.se de projet dans cette réflexion, assurera l'intermédiaire avec la DRAC et produira les documents nécessaires.

Par exemple, l'éventuelle implantation de serres ou tunnels devra être déterminée non pas uniquement en fonction de problématiques techniques mais également en tenant compte de certains points de vue panoramiques sur le domaine. Cependant, les candidat.es peuvent être assuré.es qu'il n'existe pas d'opposition de principe à l'installation de tels équipements. Il s'agira en revanche de démontrer que leur implantation respecte la qualité des paysages du domaine.

A noter que dans le cadre des études de programmation globale, la création de nouveaux accès et cheminements pourra être mise à l'étude pour aller dans le sens d'une amélioration des croisements des flux dans le site. Le/la porteur.se de projet pourrait être directement concerné.e par ces aménagements, dans le sens d'une amélioration de l'accessibilité des parcelles mises à disposition. Tous travaux opérant des transformations structurantes de ce type, seraient bien entendu pris en charge et réalisés par la Ville ou par la Soleam dans le cadre d'un marché public.

A noter que dans le cadre des études de programmation globale, une éventuelle extension des terrains mis à disposition pourrait être envisagée. Les cas échéant, le/la porteur.se de projet pourrait donc participer à l'exploration de cette hypothèse, en faisant part de son intérêt pour un agrandissement et/ou une diversification ultérieure de son activité.

02. CARACTERISTIQUES DU SITE

Présentation des biens proposés à la mise à disposition

Les terrains mis à disposition sont des portions des **parcelles cadastrales OH24 et OH28**, appartenant à la Ville de Marseille, acquises en 1972. Ces parcelles sont une propriété publique et elles relèvent du domaine public. C'est pourquoi le cadre de mise à disposition de ces terrains sera régi par une convention d'occupation et non par un bail rural.

L'ensemble représente environ 2,5 ha, répartis comme indiqué sur le plan ci-après.

Localisation des parcelles cadastrales (Geoportail)





Vue d'ensemble des parcelles mises à disposition, en rouge ©Terreauciel

Surfaces non bâties

Le lot des terres mis à disposition consiste essentiellement en **surfaces de prairies, en pente douce** (3 à 8%) épisodiquement précédées de pentes plus fortes en bordure de parcelle. La végétation y est très nitrophile, rudéralisée et peu arborée, à l'exception des abords de la ferme entourée de bosquets.

Utilisation actuelle

La dernière activité agricole sur ces terrains consistait en un élevage de chèvres pour la production de fromages. Cette activité a cessé en 2021. Depuis, les terrains font simplement l'objet d'une fauche annuelle au printemps ou en début d'été.

La Ville souhaite changer de mode gestion et mettre en place une prestation d'écopâturage extensif, non permanent, pour l'entretien de toutes les prairies de la partie Ouest du domaine. Une première prestation est envisagée dès l'automne 2025. En temps voulu, l'activité d'écopâturage se retirera des terrains mis à disposition, pour laisser place à l'installation du/de la porteur.se de projet.

Enjeux paysagers et écologiques

Outre l'inscription du site entier au titre des Monuments Historiques, une partie des terrains mis à disposition est située en Espaces Boisés Classés (cf. PLUI). Malheureusement la plupart des arbres remarquables qui justifiaient ce classement ont aujourd'hui disparu. Il s'agissait principalement de platanes centenaires qui ont été contaminés par le Chancre coloré. Le remplacement de tout ou partie de ces essences sera défini dans le cadre du projet d'ensemble, en dialogue avec la DRAC. Ces replantations interviendront principalement le long des allées existantes et possiblement aux abords de la ferme pour recomposer son bosquet.

Les terrains mis à disposition sont bordés à l'Est par la ripisylve du ruisseau de Plombières, remarquable par la variété de sa végétation et la présence de très vieux sujets. Le ruisseau est à sec depuis plusieurs années, mettant en péril le maintien de cette végétation à long terme. Un mode de gestion adéquat de cet élément structurant du site sera défini dans le cadre du projet d'ensemble.

Le domaine est situé non loin de plusieurs périmètres de protection écologique (Site Natura 2000, réservoir de biodiversité, ZNIEFF). Le site a fait l'objet d'un suivi écologique régulier, une démarche que la Ville souhaite poursuivre à l'avenir de façon à vérifier dans le temps la pertinence de ses modes de gestion sur la biodiversité urbaine. Le.la porteur.se de projet peut se référer au rapport « inventaire écologique et faunistique » réalisé par ECO-MED, fourni en annexe.

Réseaux existants et irrigation

Le bâtiment de l'ancienne chèvrerie / étable mis à disposition est raccordé au réseau d'eau potable et à l'électricité. Il sera possible pour le.la porteur.se d'exploiter ces réseaux.

L'alimentation en eaux brutes a été restaurée et devrait être mise en fonction courant 2025. Il sera possible pour l'exploitant.e d'utiliser ce réseau d'eaux brutes pour l'irrigation des cultures. La prise d'eau se situe au Nord Ouest. Une étude réalisée en 2020 est disponible en annexe.

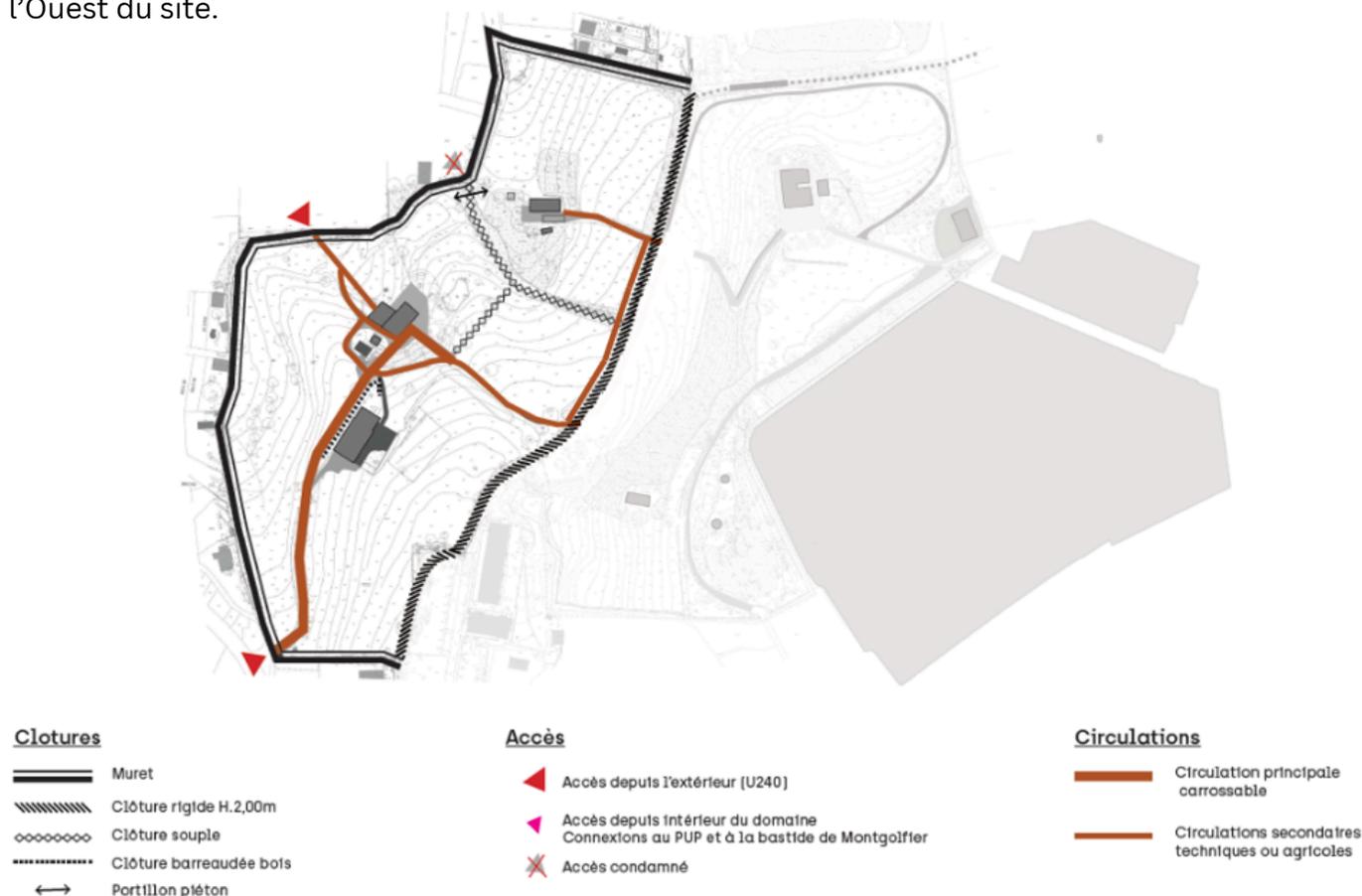
A noter que l'utilisation des eaux brutes ne pourra être exclusivement réservée à l'exploitant.e, la Ville souhaitant se réserver la possibilité d'en user également pour l'arrosage de certains espaces ou plantations nouvelles.

Un puits est présent à proximité immédiate de la ferme. Il semblerait qu'il soit l'un des rares puits encore en eau sur le domaine. Il pourrait fournir un apport d'eau complémentaire à l'exploitant.e.

Accessibilité

L'ensemble du site de Montgolfier est clôturé. L'ouverture du domaine au public ne se fait que de façon ponctuelle et contrôlée. Il ne s'agit en aucun cas d'un parc public librement accessible.

L'accessibilité du terrain peut se faire par le Sud ou par le Nord depuis le boulevard de Montgolfier. Le site est accessible aux véhicules par une allée carrossable depuis le Sud et l'Ouest du site.



Vue d'ensemble des circulations ©Terreauciel

Qualité agronomique des sols

Les analyses réalisées (en annexe) ont permis de montrer l'absence de risque lié à la pollution des sols.

Elles ont également permis de caractériser le type de sol du site de Montgolfier. Ce dernier présente plusieurs particularités en lien avec ses caractères physico-chimiques, et en particulier la très forte présence de calcaire (induisant un pH très basique) associée aux argiles.

Pour autant, plusieurs critères sont intéressants dans l'objectif de cultiver le site :

- la réserve utile est satisfaisante (présence d'argiles et de limons) ;
- la présence de sables favorise le travail mécanique du sol ;
- peu de galets rencontrés, favorisant la terre fine ;
- la présence d'eau permet d'irriguer le site ;
- l'exposition des terrains est favorable aux cultures.

Surfaces bâties

La mise à disposition porte sur les surfaces bâties suivantes :

Fermette ouest : futur logement



Façade principale de la fermette Ouest

Le bâtiment a déjà fait l'objet de travaux de sauvegarde (mise hors eau / hors air) en 2023. Il est depuis entièrement muré de façon à empêcher d'éventuelles dégradations. Il doit faire l'objet d'un marché de Maîtrise d'Oeuvre pour la réhabilitation de ses espaces intérieurs en logement. Les travaux devraient intervenir en 2026, de façon à ce que le porteur de projet puisse s'y installer dès son installation fin 2026 ou au début de l'année 2027 au plus tard. Les superficies sont d'environ 100m² de rdc.

Ancienne chèvrerie / étable : bâtiment agricole



Vue de l'ancienne chèvrerie (étable)

Le bâtiment est en bon état général, il doit faire l'objet de diagnostics techniques qui seront fournis au porteur de projet à l'automne 2025.

Il est doté d'un hangar (400m²) et d'une annexe (130m²) pouvant servir de bureau et de point de vente sur place, doté en sous-sol de chambres froides et de sanitaires (toilettes, douche).

Activités agricoles envisagées

L'ambition autour du projet de ferme de Montgolfier est de mettre en place un équipement agricole productif et diversifié, permettant de produire une nourriture locale et de qualité pour les marseillais.es.

Maraîchage : Le maraîchage diversifié pourrait trouver sa place sur la quasi-totalité du site. Bien que d'autres maraîchers soient implantés à proximité, la demande croissante pour des produits locaux laisse indiquer que l'offre n'est pas satisfaite. De plus, la Ville souhaiterait vivement que le projet agricole puisse s'inscrire à plus long terme dans son Projet Alimentaire de Territoire.

Arboriculture : L'ensemble du site pourrait être planté de verger. La présence d'anciens arbres fruitiers et le témoignage de photos aériennes anciennes montre l'intérêt de cette culture.

Agroforesterie / verger maraîcher : La Ville serait particulièrement intéressée par l'implantation de ces formes de culture sur ce domaine, dans la perspective que ce site devienne un moteur dans le développement et la diffusion de ces pratiques culturelles en région méditerranéenne.

PPAM : La filière des plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM) comporte une grande variété d'espèces cultivées ou sauvages. La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la première région française de PPAM bio, il semble donc intéressant ici de pouvoir s'inscrire dans cette filière.

Petit élevage : L'élevage de poules pondeuses peut être une piste de valorisation intéressante pour sur les parties les moins accessibles des terrains en complément d'autres cultures.

Initiatives expérimentales : Sous réserve de leur cohérence et adéquation avec le contexte précédemment décrit, la Ville sera sensible aux éventuelles propositions d'expérimentation de pratiques culturelles originales, particulièrement si elles s'inscrivent dans la recherche de modèles à même de s'adapter au climat du futur et à la pénurie prévisible de la ressource en eau.

Etudes techniques réalisées

Des études techniques ont été conduites sur le domaine de Montgolfier et figurent en annexe :

1. Liste des initiatives agricoles et alimentaires à proximité du site
2. Etude de sols agronomiques et caractérisation de la pollution – Terreauciel, SécurAgri ;
3. Inventaire faunistique et floristique - ECO-MED
4. Analyse paysagère - Terreauciel, 2024

Gouvernance du projet

La mise à disposition de la parcelle est pilotée par la Ville de Marseille qui en est propriétaire. Elle est l'interlocutrice directe des porteurs.ses de projet souhaitant participer à cette consultation.

Une partie des parcelles du domaine de Montgolfier sont actuellement gérés en régie et des agents de la Ville seront donc présents sur le domaine à proximité immédiate des parcelles mise à disposition.

La Métropole Marseille-Aix-Provence intervient également au titre de la gestion du parc agricole des Piémonts de l'Etoile auquel est intégré le domaine, ainsi qu'au titre de partenaire du projet de programmation globale du site.

La DRAC et l'UDAP pourront émettre des avis contraignants sur le positionnement des installations agricoles envisagées.

Principe de la mise à disposition du terrain

La mise à disposition de la parcelle suit un processus progressif destiné à permettre la participation du.de la lauréat.e à la définition des activités conduites sur le domaine.

Le.la lauréat.e se verra proposer la conclusion d'une convention d'occupation du domaine dont les principales caractéristiques seront les suivantes :

- Sauf meilleur accord des parties, la durée de l'occupation du domaine public sera d'une durée de **9 années** ne pouvant être reconduite tacitement, afin de respecter le caractère précaire et révocable de ce type d'autorisation.
- Une **redevance domaniale** est exigée de l'exploitant.e, calculée en fonction des avantages économiques tirés de l'occupation du domaine public.
- Par ailleurs, les charges liées à la **consommation d'électricité et d'eau sont intégralement à la charge de l'exploitant.e**, qui doit en assurer le suivi et le règlement direct auprès des fournisseurs ou selon les modalités prévues dans la convention.
- **La construction des aménagements et équipements, à l'instar d'une serre agricole, sont à la charge de l'occupant.e.**

Cette convention fixera le montant de la redevance d'occupation et les obligations respectives des parties, notamment en termes de pratiques agroécologiques et d'insertion paysagère et patrimoniale du projet.

03. MODALITES DE CONSULTATION

Profils des candidats

Toute personne physique ou morale porteuse d'un projet est susceptible de candidater. Le.la candidat.e peut être une structure en cours de formation à condition que son statut juridique à terme soit précisé et qu'il.elle soit, si il.elle est lauréat.e, constitué au moment de la conclusion du contrat. **Les candidat.es sont autorisé.es à répondre en groupement.**

Les candidat.es sont avisés que le dépôt de leur candidature les engage et que le contenu de leur dossier leur est opposable. De ce fait, il est attendu du signataire d'un dossier de candidature qu'il précise s'il agit à titre personnel ou en tant que représentant d'une personne morale, éventuellement en formation.

Les dossiers de candidatures sont valables pour le temps de leur instruction et jusqu'à ce qu'une décision finale soit rendue par le jury. Ce délai ne saurait dépasser 180 jours.

Calendrier prévisionnel de la procédure

Le calendrier ci-dessous est annoncé à titre prévisionnel.

Date	Etape
25 juin 2025	Diffusion de l'appel à manifestation d'intérêt
25 juin au 20 juillet 2025	Echanges avec les candidat.es Visites du site avec les candidat.es sur inscription préalable : 02/07/25 à 10h ; 09/07/25 à 10h ; 16/07/25 à 10h
25 juillet 2025 à 10h	Date limite de remise des dossiers de candidatures
25 - 29 juillet 2025	Analyse des dossiers de candidatures, sélection des candidat.es pré-retenu.es
30 juil. 2025	Audition des candidat.es pré-sélectionné.es devant jury
1 août 2025	Désignation du.de la lauréat.e
Septembre 2025 - octobre 2026	Phase de co conception avec le.la lauréat.e
1 oct. 2026	Délibération de la convention d'occupation du domaine public au Conseil Municipal de la Ville de Marseille
1 nov. 2026	Installation du.de la lauréat.e

Les candidat.es doivent pouvoir retenir dès à présent l'après-midi du 30 juillet 2025 au cas où ils seraient auditionnés par le jury. Ils.Elles en seront avertis le lundi 28 juillet.

Modalités de participation

Le dossier est librement téléchargeable sur le site internet de la Ville de Marseille.

Le dossier de candidature est à déposer au plus tard le **25 juillet 2025 à 10 heures par mail** à l'adresse suivante : chenriot@marseille.fr en précisant dans l'objet « candidature pour l'AMI du domaine de Montgolfier ». **Attention à ne pas dépasser 10Mo ou d'envoyer par la plateforme gratuite SMASH.**

Les renseignements d'ordre technique et administratif peuvent être obtenus auprès de chenriot@marseille.fr

Contenu du dossier de candidature

Les candidats présenteront un dossier de **10 pages maximum** dans un format d'une taille permettant sa communication par email (pdf, powerpoint notamment) et comprenant :

- **La présentation du.de la candidat.e et de sa structure**
 - Nom, coordonnées, forme sociale, numéro SIRET, activités, chiffres d'affaires et effectifs sur les trois dernières années (si applicable)
 - Liste des personnes engagées dans le projet : compétence, qualification, formation professionnelle et diplômes, références, expériences, organisation et rôle dans le projet
 - Le cas échéant, nom des partenaires et structures avec lesquels le.la candidat.e collabore déjà ou prévoit de collaborer dans le cadre de son projet
 - La signature du.de la candidat.e engagé.e par la proposition, en précisant s'il agit à titre personnel ou en qualité de représentant d'une personne morale, le cas échéant en cours de formation

- **Une note d'intention relative aux ambitions du projet**
 - Présentation des ambitions du projet : objectif, impacts, réponses aux attendus de la collectivité
 - Articulation du projet avec le tissu local existant

- **Une description du projet et de ses modalités de mise en œuvre**
 - Typologie des activités proposées ;
 - Techniques de cultures mises en place, conditions techniques d'exploitation (précision sur les besoins en eau, électricité, équipements, etc)
 - Description du modèle économique
 - Modèle économique envisagé et note explicative des hypothèses retenues sur le budget les trois premières années (produits et charges)
 - Calendrier et phasage prévisionnels de mise en œuvre ;
 - Toute information utile à la compréhension du projet envisagé : CV des membres de l'équipe, schéma d'organisation du projet, plans et visuels

Critères de sélection

Les critères de sélection appliqués seront :

- **La capacité technique et la motivation du.de la candidat.e**
 - Formation et compétences en lien avec l'activité proposée
 - Expériences et références
 - Partenariats et réseaux existants (le cas échéant)
- **Réalisme opérationnel du projet**
 - Viabilité économique, budget prévisionnel, montage financier,
 - Capacité d'auto-financement et co-financements envisagés
 - Diversification des débouchés : vente directe, circuit de distribution
 - Types d'activités en cohérence avec le potentiel du site et son territoire
 - Adéquation des moyens humains au regard du projet présenté
 - Calendrier de mise en œuvre cohérent et réaliste avec une participation active lors de la phase de mise au point du projet
 - Prise en compte des prescriptions d'urbanisme et patrimoniale
- **Ancrage local du projet**
 - Prise en compte du tissu social
 - Offre de produits en adéquation avec les besoins de la population locale
 - Mise en place de partenariats : ville, acteurs du site et du territoire, autre exploitant à proximité
- **Impacts environnementaux**
 - Pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et du vivant
 - Insertion architecturale et paysagère des aménagements et installations
 - Mesures prises en faveur de l'environnement : économie de la ressource en eau, énergie renouvelables, régénération des sols, préservation et développement de la biodiversité et des continuités écologiques, économie circulaire

Instances d'analyse et de sélection des candidats

Les candidatures seront examinées par un comité technique consultatif chargé de leur instruction et composé de :

- Représentants de la Ville de Marseille
- Bureau d'étude missionné
- Représentants des acteurs agricoles locaux

Le jury de sélection du lauréat sera composé de :

- Présidente : Mme Aïcha SIF, Adjointe au maire de Marseille en charge de l'agriculture urbaine, l'alimentation durable, la protection des terres agricoles.
- Membres : représentants de la Ville de Marseille, de la Métropole, bureau d'étude missionné et acteurs agricoles locaux.

Echanges avec les candidats

Pendant toute la phase de consultation, les candidat.es sont invité.es à poser leurs questions d'ordre technique ou administratif par mail à l'adresse suivante chenriot@marseille.fr.

Les réponses aux questions sont traitées par le comité technique consultatif en temps utile et dans le respect des principes d'impartialité et d'égalité de traitement des candidat.es.

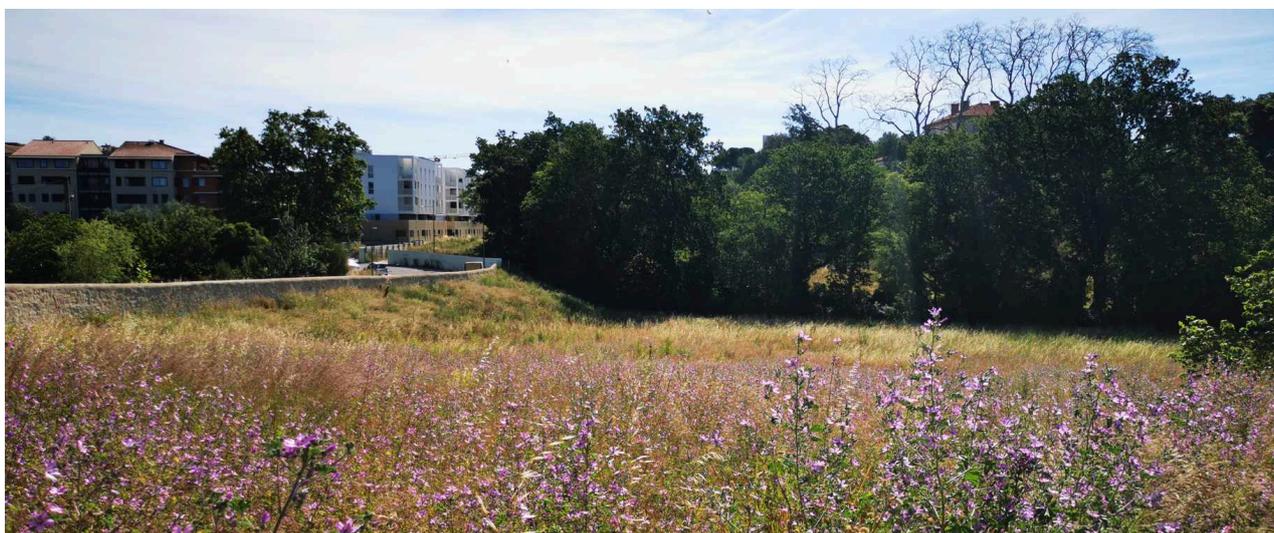
Les candidat.es ont l'obligation de participer à l'une des 3 visites des lieux prévues les 2 juillet, 9 juillet 2025 et 16 juillet 2025 à 10h. Demande d'inscription préalable à l'adresse : chenriot@marseille.fr au plus tard 24h avant. Le lieu précis de rendez-vous sera alors communiqué par email.

Pendant la phase d'analyse des dossiers présentés, la Ville est susceptible d'engager des échanges avec les candidat.es pour faire clarifier ou préciser le contenu de leur proposition et présélectionner certains candidat.es. Une audition des candidat.es présélectionnés sera organisée, à l'issue de laquelle le jury désignera le ou les candidat.es retenus.

Les candidat.es non retenus seront informé.es par email. Le.la candidat.e retenu.e sera contacté.e à l'issue de la délibération le désignant lauréat.e.

Les candidat.es ne percevront pas d'indemnité au titre de leur participation.

A l'issue de la désignation du.de la lauréat.e, la Ville engagera une phase de mise au point du ou des projets sélectionnés au cours de laquelle les engagements respectifs des parties seront discutés et formalisés par la conclusion de la convention d'occupation du domaine, en vue d'un démarrage du projet en début d'année 2026.



04. MODALITES REGLEMENTAIRES ET CONTRACTUELLES

Modalités de mise à disposition du site

Le.la lauréat.e sera le.la titulaire exclusif de la future convention d'occupation du domaine public d'une durée de 9 années.

Cette convention fixera le montant de la redevance d'occupation et les obligations respectives des parties, notamment en termes de pratiques agroécologiques et de respect de l'insertion paysagère et patrimoniale du projet.

Autorisation d'exploiter

Les candidat.es sont avisé.es que la présente consultation **ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation d'exploiter** pour le cas où les caractéristiques du projet présenté et/ou la qualité du.de la candidat.e le.la conduisent à y être soumis.

Les candidat.es sont invité.es à se référer au schéma directeur régional applicable des exploitations agricoles de Provence Alpes Côte d'Azur, de manière à vérifier si leur projet atteint ou non les seuils de surface le soumettant à autorisation d'exploiter. Il convient également que le.la candidat.e vérifie ses capacités professionnelles.

Tout renseignement utile sur cette procédure peut être obtenu après de la direction départementale des territoires de la préfecture des Bouches-du-Rhône et sur le site : <https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Agriculture-foret-et-developpement-rural/Agriculture/Structures-agricoles/Contrôle-des-structures-Autorisation-d-exploiter/Obtenir-une-autorisation-d-exploiter>

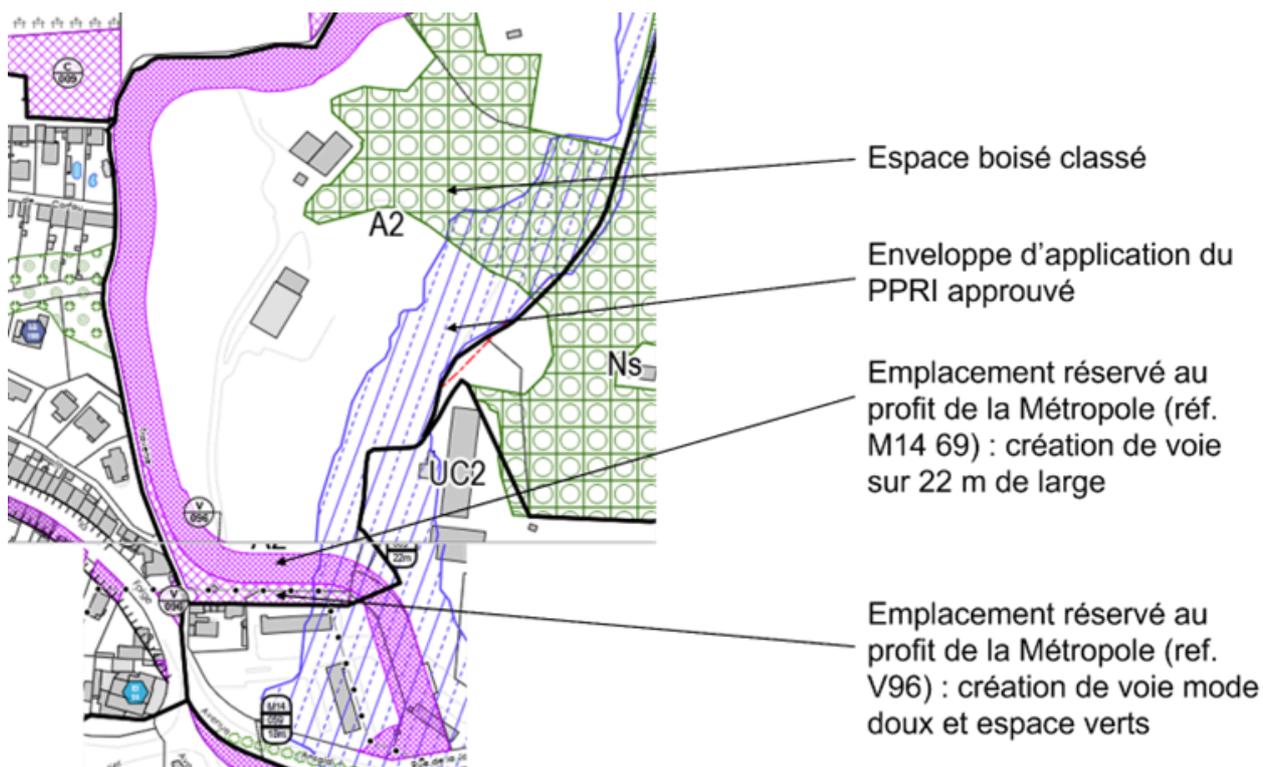
Le.la lauréat.e est tenu.e d'être en règle avec le contrôle des structures et devra présenter à la Ville une confirmation de cette régularité au moment de la conclusion de la convention d'occupation du domaine, ce qui en constitue une condition déterminante.

Prescriptions réglementaires

Les candidat.es sont invité.es à tenir compte dans les propositions d'aménagement qu'ils.elles pourraient formuler des prescriptions d'urbanisme applicables au regard du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur.

Le site est classé en **zone A2 du PLUi** qui accepte les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées dans une limite de 400 m², ainsi que la construction de serres ou de châssis avec des limites de hauteurs de façade, mais interdit les sous-destinations « *établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* », « *autres équipements recevant du public* » ou « *Entrepôt/Cuisine dédiée à la vente en ligne* ».

Le site est bordé par des emplacements réservés voirie et par un classement en **Espace Boisé Classé**.

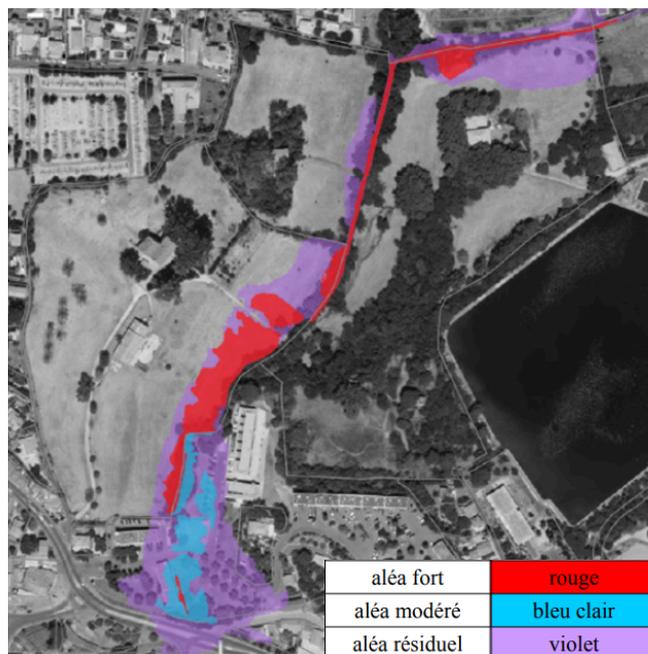


Extrait du plan local d'urbanisme

La frange Est du site est couverte par un **plan de prévention des risques d'inondation** approuvé le 21 juin 2019 et dont les prescriptions constructives doivent être respectées en fonction de la zone où des constructions seraient le cas échéant prévues.

Enfin, pour rappel, le site est inscrit au **titre des Monuments historiques** soumettant les éventuels aménagements envisagés à autorisation spéciale au titre du code du patrimoine.

Extrait du PPRI



Propriété intellectuelle et confidentialité

Les candidat.es reconnaissent que les projets qu'ils.elles présentent et les éléments de leur dossier ne sont pas couverts par des droits de propriété intellectuelle.

Ils.elles sont invités à identifier les informations considérées comme confidentielles en justifiant des motifs permettant de les considérer comme telles.

Sans indication de la mention « confidentiel » et sans préjudice de la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, les éléments des dossiers de candidatures sont réputés pouvoir être librement utilisés et exploités par la Ville de Marseille et ses partenaires, pour les besoins du projet (notamment à des fins de communication, ou pour justifier l'impartialité et l'objectivité dans la sélection des candidats).

Date limite de candidature : 25 juillet à 10h

Envoi du dossier par mail :

Objet du mail : « candidature pour l'AMI du domaine de Montgolfier ».

Liste des annexes :

- Etude de sols agronomiques et caractérisation de la pollution – Terreauciel, SécurAgri
- Inventaire faunistique et floristique - ECO-MED
- Diagnostic du contexte local, du site et analyse paysagère - Terreauciel, 2024
- Définition des caractéristiques du matériel nécessaire pour l'arrosage de terrains agricoles / Secteur de Notre Dame de Santa Cruz et Bastide Montgolfier - ARDEPI, 2020