



REGLEMENT DE L'APPEL À CANDIDATURES

Mise en location de parcelles agricoles via des Baux à ferme à clauses environnementales

Parcelles agricoles

Mare Sèche « Les Aigrettes » AD 19/ AD 252

Mare-Sèche « Plateforme » AD 84 / AD 173/ AD 120/ AD 78

Pavillon « Parc à tortue » AR 61/ AR 75/ AR 76/ AR 78

LA COMMUNE DE CILAOS SOUHAITE METTRE À DISPOSITION DES PARCELLES
POUR L'INSTALLATION D'UN PROJET AGRICOLE PRIVILEGIANT LES CIRCUITS DE
PROXIMITE ET DES PRATIQUES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT.

Date et heure limites de réception des candidatures :

LUNDI 18 AOUT 2025 à 16h00



1) Contexte général

La commune de Cilaos compte 5 431 habitants, dont près de 1100 élèves (primaire et secondaire). Elle est classée Station thermale depuis 1987 et Station Classée de Tourisme depuis octobre 2023 pour une durée de douze ans. Chaque année, ce sont environ 600 000 touristes accueillis sur le territoire, qui compte plus de 320 établissements (hôtels, gîtes et restaurants), 2 500 lits de séjour, une vingtaine de restaurants. La commune de Cilaos possède près de 100 Ha de terres agricoles, dont 40 hectares sont immédiatement exploitables, et sur lesquelles la commune souhaite implanter 30 serres anticycloniques avec récupération des eaux de pluies. La commune dispose d'un foncier conséquent (foncier estimé à 3,5 millions € qui définit une base solide pour l'investissement).

Les principales caractéristiques de la commune sont :

- Une dynamique démographique à conforter
- Une économie marquée par le tourisme et l'agriculture
- Une accessibilité au territoire contrainte
- Une population vieillissante
- Une dynamique de développement équilibré des politiques foncières et alimentaires
- Des forêts et des espaces agricoles.

Il existe sur la commune 57 exploitants agricoles privés avec près de 100 hectares de terres également. 65 % de ces exploitants agricoles ont plus de 55 ans, il faut anticiper leur départ à la retraite et définir le modèle d'exploitation agricole de demain pour les nouvelles générations d'exploitant. La commune vise une production alimentaire suffisante, bonne pour notre santé, accessible à tous, rémunératrice pour les producteurs et à l'impact le plus limité possible sur l'environnement.

La nouvelle équipe municipale, a engagé depuis le mois de juillet 2020, une politique volontariste pour inscrire la ville dans une démarche de transition écologique, une démarche globale, qui se traduit par les 2 programmes nationaux de politique publique pour lesquels elle est lauréate : Petites Villes de Demain et Projet Alimentaire Territoriale. Par ailleurs, Cilaos est classée station touristique depuis octobre 2023.

La préservation des espaces naturels, le développement de circuits courts, la résilience alimentaire sont autant d'éléments qui engagent la ville à développer un projet de régie agricole dont feront partie les parcelles valorisées en baux à ferme.

La commune souhaite mettre à disposition ces terrains pour y développer une activité agricole conduite en agriculture respectueuse de l'environnement dans un souci de diversifier la production sur son territoire et de favoriser l'approvisionnement des consommateurs en produits locaux.

2) Objectifs

Cet appel à candidature doit permettre à la commune de Cilaos de choisir un porteur de projet qui s'implantera sur le site **des parcelles AD 19 / AD 252 (10 374 m²) situées à Mare Sèche (Les aigrettes), AD 84/ AD 173/ AD 120 / AD 78 (17 405 m²) situées à Mare Sèche (Plateforme) - AR 61 / 75/ AR 76/ AR 78 (36 101 m²) situées à Pavillon (Parc à tortue)** pour créer, gérer et développer une activité agricole ou agrotouristique, respectueuse de l'environnement.



3) Périmètre de l'opération

Désignation des terrains

Les parcelles agricoles proposées se trouvent sur plusieurs quartiers de la Commune de Cilaos.

Ces parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

Numéro	Secteur/lieu-dit	Référence cadastrale	Zonage	PPR	Contenance (surface)
1	Les Aigrettes	AD 19	A	R2	5 000 m ²
2	Les Aigrettes	AD 252	A	R2	5 374 m ²
3	Plateforme	AD 84	A	R2	4 450 m ²
4	Plateforme	AD 173	A	R2	2 905 m ²
5	Plateforme	AD 120	A	R2	4 950 m ²
6	Plateforme	AD 78	A	R2	5 100 m ²
7	Parc à tortue	AR 75	A	Faible	4 320 m ²
8	Parc à tortue	AR 76	A	Faible	4 647 m ²
9	Parc à tortue	AR 78	A	Faible	6 634 m ²
10	Parc à tortue	AR 61	A	Faible	20500 m ²
TOTAL					63 880 m²

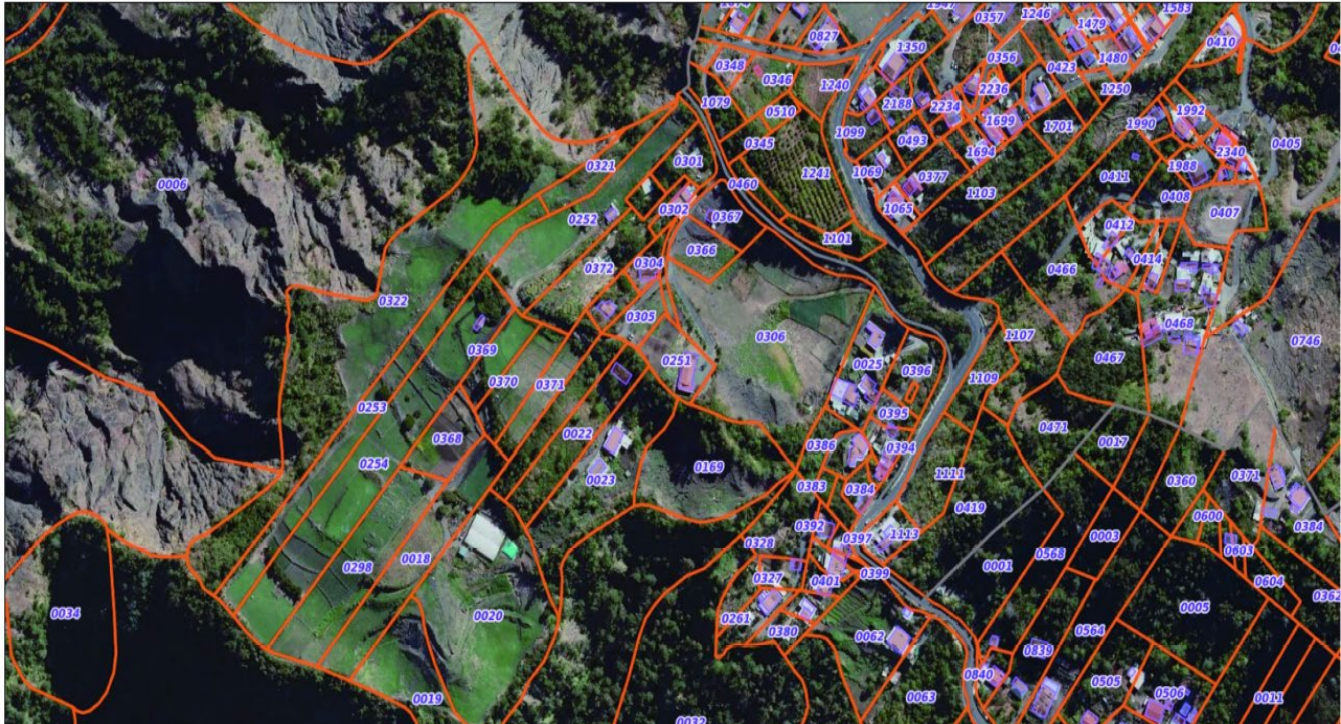
D'une contenance totale de : 63 880 m²



IDENTIFICATION DES PARCELLES

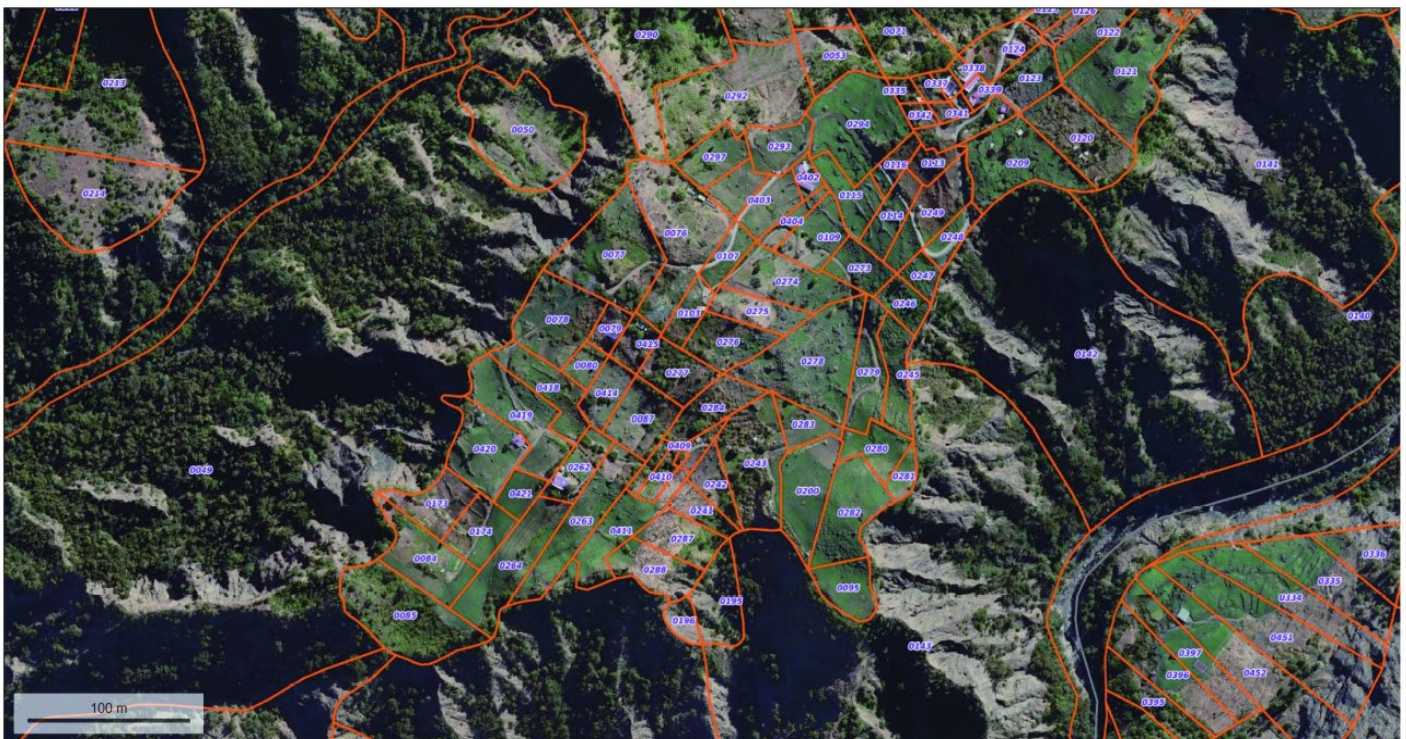
géoportail

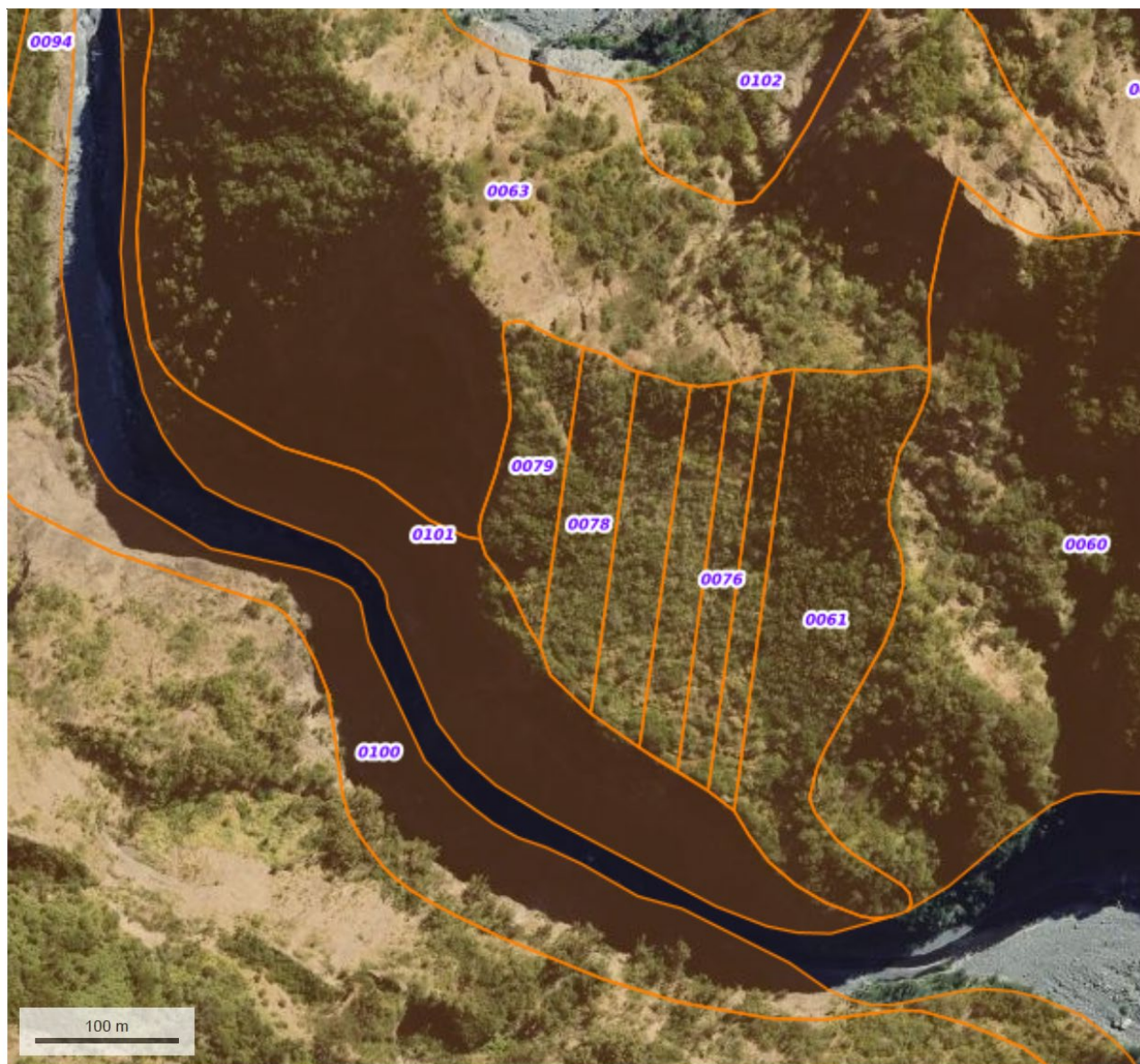
AD 19 AD 252



géoportail

AD 84 AD 173 AD 78 AD 120





Critères de sélection

La commune de Cilaos souhaite confier son terrain à un agriculteur qui va développer son propre projet de vie grâce aux produits de la ferme. La commune veut bâtir une relation à long terme et construire ce projet dans la durée. Cette relation sera matérialisée par un bail à ferme et une convention pour les activités annexes.

Le processus de sélection a pour objet d'évaluer la qualité du projet, le sérieux du porteur de projet et la convergence de vision du futur porteur de projet avec les objectifs de la commune. Le candidat s'engage à respecter scrupuleusement la réglementation en vigueur et à venir sur ce territoire et la politique agricole communale et ses conditionnalités.



Les critères d'évaluations sont :

- **Le projet professionnel.** C'est un projet de création d'une activité agricole, qui doit être adaptée au terrain et au contexte économique. Tout type de production peut être envisagé et tout type de modèle est possible, en lien avec les objectifs de l'appel à candidature listés en page 3. Le projet est ouvert à de jeunes agriculteurs en recherche d'un premier projet à des personnes en reconversion professionnelle, à des agriculteurs expérimentés qui veulent s'étendre. Il peut aussi accueillir un groupement de plusieurs personnes portant ensemble un projet agricole. **Les candidats doivent justifier de la capacité professionnelle agricole et d'une autorisation administrative d'exploiter et de facto d'une viabilité économique au sens du schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA). Le projet doit être solide économique et viable sur le long terme.**
- **Le projet environnemental.** Le projet doit être impérativement un projet d'agriculture respectueux de l'environnement, sensibilisé à l'agroécologie et orienté si possible vers l'agriculture biologique, qui doit aussi montrer l'adaptation aux changements climatiques – notamment par la gestion de l'eau et la préservation de la biodiversité.
- **Le projet social :** c'est le domaine le plus ouvert dont la traduction est la plus large. Le porteur de projet devra décrire comment l'exploitation sera insérée dans la ville et participera aux objectifs de développement durable de la commune. De manière générale, la commune portera un regard vigilant à l'intégration du projet dans le contexte local et aux projets en cours de développement : espace test agricole, ou en projet comme le développement de l'éco-pâturage.

Processus de sélection

La date limite de réception des dossiers est fixée au 18 AOÛT 2025 (15 jours après la publication)

Pour envisager une installation en agriculture ou un agrandissement de l'exploitation, il faut impérativement solliciter une autorisation d'exploiter.

Conformément à l'article R331-4 du Code Rural et de la Pêche Maritime, les opérations soumises à autorisation d'exploiter font systématiquement l'objet d'une publicité mensuelle afin de permettre à d'éventuelles candidatures de se manifester par le biais de demandes d'autorisations d'exploiter concurrentes. Le délai réglementaire pour obtenir une autorisation d'exploiter de Monsieur le Préfet de la réunion est de 4 mois à compter de la réception du dossier complet à la DAAF.



DOSSIER DE CANDIDATURE À COMPLETER ET RENVOYER

Soit par courrier :

Monsieur le Maire de Cilaos

Mairie de Cilaos

66, rue du père Boiteau

97413 Cilaos

Soit par messagerie électronique : **cabinet.maire.cilaos@ville-cilaos.fr**

Contenu du dossier de candidature et pièces justificatives

Pour participer, le candidat ou la candidate devra remettre un dossier comprenant :

- 1) Le présent règlement de la consultation paraphé et signé en dernière page, attestant ainsi la prise de connaissance des conditions de la procédure ;
- 2) Le dossier de présentation de son projet complété et signé (cf. page suivante)
- 3) Un curriculum vitae ;
- 4) Le candidat ou la candidate fournira l'ensemble des pièces justificatives permettant d'attester des éléments décrits dans le dossier de présentation, notamment :

- Copie d'un justificatif d'identité
- Si déjà installé : Plan parcellaire (par ex : RPG PAC) ou relevé cadastral de la MSA de l'année en cours ou fiche récapitulative du dernier relevé PAC
- Si concerné, dernier certificat AB ou conversion
- Attestation d'assurance risques locatifs
- Méthodologie de travail
- Calendrier prévisionnel du projet
- Plan de financement
- Si en cours d'installation : Un curriculum vitae

Le cas échéant : copie des diplômes obtenus ou attestation de scolarité.

Le cas échéant : lettres de recommandation

Tout autre document jugé nécessaire et permettant de mieux comprendre le projet d'exploitation.

La collectivité se réserve la possibilité de demander des informations complémentaires lors de l'analyse des candidatures.

Une fois le candidat sélectionné, et selon la structure de son exploitation, le candidat retenu aura à sa charge la procédure d'autorisation d'exploiter (voir le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles en vigueur). Il fournira à la commune une copie de l'autorisation obtenue avant la signature du bail.



Présentation de la structure porteuse du projet

- Description de l'activité et ou de l'objet de la structure porteuse

- Recensement des projets développés récemment par la structure

- Pour les entreprises et les associations ayant une activité économique uniquement :
 - Renseignement concernant la situation juridique de l'entreprise (copie du ou des jugements prononcés si la structure et en redressement judiciaire)
 - Renseignements concernant le chiffre d'affaires global de l'entreprise et le chiffre d'affaires.



Le projet

- Exposé des travaux précédents sur cette thématique mené par le porteur de projet en lien avec d'autres structures sur ce sujet.

- Exposé sur le projet et le développement futur présentation générale de l'initiative

- Compétences et partenariat envisagés pour le projet



- Argumentation et motivation autour du développement de ce projet

Pour l'autorisation d'exploiter future à demander à la préfecture

- Certificat d'inscription à l'Amexa
- Revenu agricole perçus en 2022-2023-2024
- Copie d'un diplôme agricole
- Estimation de la rentabilité de l'exploitation future des parcelles ciblées par le projet.