

Zone de La Bastidette

LA CRAU - VAR

« *Le Var, la terre des fleurs* »

*Au cœur de la Provence, près de la Méditerranée,
Développez votre entreprise horticole
Dans un environnement économique privilégié*

APPEL A CANDIDATURES
ATTRIBUTION DE PARCELLES AGRICOLES
A DES FINS HORTICOLES

1/ Le projet de zone horticole de La Bastidette.....	4
Le public ciblé.....	4
Le site de « La Bastidette - La Crau - Var »	5
Aménagement de la zone.....	7
Aspects énergie	8
Conditions d'exploitation	8
Projets de mutualisation ou collectifs encouragés	8
Montage juridique.....	8
Montage financier des projets	9
2/Modalités de l'appel à candidatures	9
Pré-sélection des projets - Documents à fournir	9
Sélection des projets dans le cadre du Comité Professionnel	10
Critères de sélection.....	10
ANNEXE : Les ambitions de la filière horticole varoise	12
A/ Le Var, premier département producteur de fleurs coupées en France.....	12

OBJET DE LA COMMUNICATION

La commune de La Crau dans le Var, en partenariat avec la Métropole Toulon Provence Méditerranée (TPM), a fait l'acquisition d'une zone agricole de 14 ha en vue de **faciliter l'implantation d'entreprises spécialisées dans la production horticole ornementale et en particulier les fleurs coupées.**

La filière horticole est en effet une filière emblématique du territoire. Le Var est le premier département français en termes de superficie et de nombre d'entreprises horticoles. Cette place se justifie par de nombreux facteurs : climat hivernal clément, eau d'irrigation de bonne qualité, proximité des marchés, tradition horticole, structures de formation, d'expérimentation, de commercialisation...

Les fleurs coupées varoises se distinguent par leur caractère méditerranéen, qui leur confère des avantages sur les marchés tant au niveau de la qualité, de la typicité que de la précocité.

L'opportunité est donc donnée à des entrepreneurs de bénéficier de cette situation et de cette reconnaissance du savoir-faire horticole local pour créer ou développer leur entreprise.

Les candidats recherchés sont des exploitants professionnels ou futurs exploitants, qui souhaitent investir dans des unités de production de fleurs coupées sur des parcelles viabilisées et mises à disposition par la métropole TPM.

Les avantages à retirer sont :

- Des lots de terre en location, avec un coût de loyer modéré (indexation sur les barèmes préfectoraux) et une jouissance des biens sur une longue période (bail de 18 ans) ;
- L'accès aux principaux réseaux sur les parcelles (eau, gaz, électricité, internet...), avec un accès routier pour les poids lourds ;
- Un climat méditerranéen doux et ensoleillé permettant de réduire les coûts de production (chauffage), de favoriser la qualité et de s'engager dans une stratégie de spécialisation sur des produits spécifiques à la Méditerranée, porteurs sur les marchés nationaux et à l'export ;
- De bénéficier de l'excellente organisation du secteur horticole local : conseils et accompagnement individuels, possibilité de délégation de la vente au Marché aux Fleurs d'Hyères avec son réseau commercial dans la France entière et au-delà.

1/ Le projet de zone horticole de La Bastidette

Le projet consiste en la création d'une zone d'activité horticole pilote de 14 ha dans le Var sur la commune de La Crau.

L'intérêt du projet repose sur la démarche d'accueil, d'accompagnement et de viabilisation de la zone par la Métropole TPM et les partenaires professionnels, afin que les entreprises horticoles disposent de conditions optimales pour développer leur projet en réunissant toutes les chances de réussite économique.

Située en plein cœur du principal bassin de production de fleurs coupées de France, la zone de La Bastidette est une véritable opportunité pour des entreprises qui souhaitent se développer sur ce créneau spécifique. Elles pourront bénéficier d'un environnement professionnel unique sur ce secteur et pourront évoluer au sein d'un très large réseau de professionnels et fournisseurs spécialisés.

De plus, les entreprises peuvent bénéficier de références précises pour élaborer leur modèle économique en fleurs coupées :

- Une étude des différents modèles d'entreprise dans ce secteur basée sur le résultat d'une série d'audits d'exploitations ;
- Un outil d'aide à la décision permettant de **simuler le résultat prévisionnel de l'exploitation** en fonction des systèmes de cultures envisagés et de différents scénarios d'entreprises ;
- Un outil d'aide à la décision pour **établir les plannings prévisionnels des rotations de cultures** de fleurs coupées en climat méditerranéen.

Le projet vise également à encourager des **solutions novatrices sur les questions énergétiques et logistiques liées à la production horticole**. Une évaluation du potentiel énergétique de la zone du point de vue des sources d'énergies renouvelables a été menée et pourra être partagée comme outil d'aide à la définition du projet. Des solutions collectives ou semi-collectives pourront être envisagées notamment sur la gestion des déchets verts, le transport vers le Marché aux Fleurs d'Hyères...

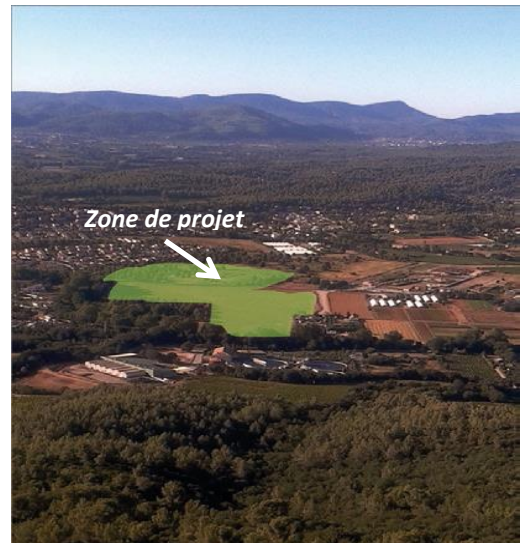
Ces éléments d'innovation et de réussite économique pourront faire l'objet d'un **accompagnement personnalisé pour ceux qui souhaitent s'engager dans cette voie** (appui technique, recherche de financements...).

Le public ciblé

Le projet de zone horticole s'adresse à des candidats souhaitant installer ou étendre leur entreprise, qu'ils soient horticulteurs déjà exploitants ou salariés expérimentés cherchant à concrétiser un projet d'entreprise. Ils peuvent être locaux, français ou étrangers.

Le site de « La Bastidette - La Crau - Var »

La zone est située sur la commune de La Crau, dans le département du Var, dans le Sud-Est de la France, à proximité de Toulon. Le foncier acquis par la Mairie de La Crau sera géré par la Métropole Toulon Provence Méditerranée au titre de sa compétence « développement économique ».



La Métropole TPM, gestionnaire et aménageur de la zone, propose un aménagement sobre et fonctionnel à vocation agricole avec pour objectif de faciliter l'installation des entreprises par l'accès aux services indispensables à l'activité (électricité, eau, gaz, THD...).

Le potentiel d'aménagement du site est présenté ci-dessous :

Le site est situé dans un environnement de campagne agréable, calme et proche du centre-ville de La Crau avec ses commerces et services, bordé par une rivière au Sud.



D'une surface utile d'environ 9 ha, le projet pourra accueillir de 5 à 10 entreprises selon les projets des candidats et leur rentabilité potentielle, pour des parcelles de 0,7 à 2 ha voire plus le cas échéant.

Aucun découpage parcellaire n'est imposé à ce jour. Chaque candidat indiquera la surface nécessaire à la réalisation de son projet.

Aspect actuel de la zone



La zone est composée de deux tenants fonciers :

- ❖ Au Sud, 8,5 ha bordés par le Gapeau, dont la potentialité agronomique des sols est moyenne à bonne, favorable aux cultures de plein champ. Une analyse de sol approfondie a été réalisée : les sols sont majoritairement fersiallitiques, de type argilo-limoneux sableux à pH basique (8 à 8,5), avec un taux de matière organique moyen (1,5 à 2%), peu profonds et drainants.



- ❖ Au Nord, 5 ha à réserver aux cultures hors sol, du fait de sols à faible potentiel agronomique et très peu profonds.



Aménagement de la zone

- **Aménagements réalisés par la Métropole de Toulon Provence Méditerranée**

La Métropole TPM prend à sa charge les travaux d'élargissement de la voirie d'accès à la zone et de nivellement des terrains.

La zone est entièrement clôturée. Trois portails d'accès permettent les accès aux parcelles Nord et Sud.

Chaque parcelle attribuée pourra bénéficier d'un accès au gaz, à l'électricité et un raccordement au Canal de Provence pour irrigation. La zone sera également équipée en très haut débit.

En fonction des besoins en électricité et gaz des candidats, la collectivité pourra faciliter la mise en relation avec les concessionnaires pour définir les besoins et les modalités de raccordement EDF/GDF (pose d'un transformateur si nécessaire).

Dans la perspective de la réalisation d'un bassin de rétention, un emplacement a été réservé. Son dimensionnement reste à définir en fonction de l'imperméabilisation (Directive Loi sur l'eau) de la zone avec la construction des serres.

La Métropole TPM assurera l'entretien de la végétation de cours d'eau (Ripisylve) et la voirie impactée par le projet.

➤ **Cas particulier : serres photovoltaïques**

Les projets de serres photovoltaïques sont envisageables. Dans ce cas, l'investissement serait réalisé par un industriel privé, dans des conditions permettant à des candidats d'utiliser l'espace intérieur des serres pour la production horticole. L'objectif recherché est de permettre à un candidat ne souhaitant pas réaliser d'investissements lourds de disposer malgré tout d'un outil serre performant, à la condition que son projet de production soit compatible avec les caractéristiques techniques de ces serres (baisse de luminosité). Le candidat horticulteur réalisera dans ce cas l'ensemble des investissements intérieurs des serres et sera soumis à certaines obligations à préciser.

Dans ce cas, le candidat est le seul signataire du bail, en aucun cas la collectivité ne peut contractualiser avec l'entreprise choisie pour le projet.

Cette possibilité sera étudiée en détail au cas par cas selon les manifestations d'intérêt des candidats qui sont invités à nous contacter directement.

- **Aménagements à réaliser par les candidats**

Chaque candidat est maître des investissements dans son outil de production et son équipement : ces investissements sont réalisés et financés par le candidat.

Les bâtiments techniques et les serres seront autorisés. Il n'est pas envisagé sur la zone la construction de maisons d'habitation. Si la nécessité du logement est démontrée pour des raisons justifiant une présence permanente, les demandes seront étudiées au cas par cas. Le logement devra alors être intégré au volume de la serre ou du bâtiment technique, c'est-à-dire aménagé de façon indissociable du bâtiment d'exploitation.

Cette possibilité reste soumise aux autorisations à obtenir auprès de la mairie de La Crau et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var pour l'obtention d'un permis de construire.

Aspects énergie

Une étude énergétique a été conduite, cofinancée par la profession et les collectivités, sur le potentiel des énergies renouvelables et les différents scénarios adaptés à la zone pour le chauffage des serres. Les résultats de cette étude, dont certains offrent des alternatives intéressantes aux énergies fossiles, pourront être mis à disposition des candidats pour orienter leur stratégie dans ce domaine.

Conditions d'exploitation

Une attention particulière est portée à la qualité technique du projet d'implantation, à son modèle économique prévisionnel en premier lieu. Le potentiel d'innovation du projet, dans tous les aspects de l'activité horticole, sera un autre critère favorable.

Projets de mutualisation ou collectifs encouragés

Les projets et investissements collectifs seront encouragés sur la zone, dans une démarche volontaire, pour mutualiser le cas échéant les activités et diminuer les coûts, favoriser l'émulation entre les entreprises.

Ces initiatives pourront concerner *a priori* la mutualisation des déchets, la logistique, l'achat groupé de fournitures... Les structures techniques locales apportant leurs conseils aux entreprises horticoles pourront être sollicitées pour étudier tout projet de ce type dans une logique collective ou semi-collective. La filière pourra également apporter son appui pour la recherche de financements notamment sur la thématique de l'innovation. La Métropole TPM, gestionnaire de la zone, pourra proposer un accompagnement pour définir des aménagements communs de type quai de déchargement, déchetterie, plateforme de déchets verts...

Montage juridique

La forme juridique de l'entreprise est libre : forme individuelle, différentes formes de société...

Les parcelles ne sont pas proposées à la vente, elles sont uniquement proposées à la location.

Le bail rural et le bail rural cessible seront privilégiés pour les projets à haut niveau d'investissement (en parallèle des subventions à l'investissement et du cautionnement bancaire). Le gestionnaire propose donc une mise à disposition sous la forme d'un bail rural cessible long terme (18 ans) qui permet à chaque entreprise de réaliser et valoriser ses investissements sur une période relativement longue, indépendamment de la maîtrise du foncier. Les avantages de ce type de bail sont donc :

- ❖ La possibilité d'une cession hors cadre familial ;
- ❖ La valorisation du droit au bail, sur le modèle du fonds de commerce, permettant de tirer un avantage financier des équipements réalisés lors d'une cession/transmission de l'entreprise ;

- ❖ Le montant du bail rural est fixé par arrêté préfectoral : à titre indicatif, pour un bail cessible de 18 ans concernant **la location d'un terrain nu**, le loyer maximum applicable en 2016 est de 2 448 €/ha/an.
La Collectivité s'engage à respecter l'arrêté en vigueur dans la fixation des loyers.

Montage financier des projets

Subventions envisageables

Un accompagnement au montage de ces dossiers et à la recherche de solutions de financements et garantie bancaire sera proposé à chaque candidat sélectionné.

Les candidats jeunes agriculteurs (< 40 ans) pourront bénéficier de la Dotation aux Jeunes Agriculteurs (DJA).

2/Modalités de l'appel à candidatures

Les partenaires du projet ont fait le choix de lancer un appel à candidatures pour rechercher les projets d'entreprises.

La sélection des projets se fera en **deux étapes** :

- ❖ dans un premier temps, **sur la base des informations fournies dans la fiche de renseignements**,
- ❖ dans un second temps, **lors d'un comité professionnel** qui aura pour objectif d'évaluer les projets et de proposer le cas échéant un accompagnement adapté aux besoins des candidats afin de finaliser leur projet en s'appuyant sur les structures professionnelles aptes à fournir un conseil technico-économique adapté.

Le comité professionnel s'engage sur la confidentialité des informations transmises pour étudier la candidature.

Pré-sélection des projets - Documents à fournir

Les candidats souhaitant répondre à l'appel à projet devront remplir et retourner les documents suivants :

- ❖ Fiche de renseignements à compléter (en annexe)
- ❖ *Curriculum Vitae*
- ❖ Copie des diplômes et attestations de formations professionnelles

A renvoyer à :

Virginie Seytier - Coordinatrice FLORISUD - Hyères Hortipole

Par courrier : 1202, vieux chemin de Toulon 83400 HYERES

Par mail : vseytier@florisud.fr

Téléphone : 06 03 62 00 07 / 04 94 23 62 84

Vous pouvez également consulter le site : www.florisud.fr

Sélection des projets dans le cadre du Comité Professionnel

Le **comité professionnel recevra les candidats présélectionnés** dans le cadre d'un **entretien individuel** qui aura pour objectif de rendre un avis technique sur les projets présentés, afin :

- ❖ soit d'affiner le projet avec le candidat, en proposant un accompagnement adapté ;
- ❖ soit de présenter le projet à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, gestionnaire de la zone d'activité horticole, et à la Mairie de La Crau, propriétaire du terrain.

Ce comité professionnel, présidé par Hyères Hortipole, sera composé des représentants et techniciens des structures suivantes :

- ❖ Hyères Hortipole – FLORISUD
- ❖ SICA MAF
- ❖ Chambre d'Agriculture du Var
- ❖ Phila-Flor et/ou Syndicat Horticole du Var
- ❖ Métropole TPM

Selon les besoins des projets, des avis techniques pourront être apportés par d'autres membres experts de FLORISUD : CER France Provence, SCRADH...

Les projets retenus seront choisis *in fine* par la Métropole Toulon Provence Méditerranée, gestionnaire de la zone d'activité horticole, qui conclura les baux avec les candidats retenus et la Mairie de La Crau, propriétaire du foncier.

Critères de sélection

Capacité professionnelle :

- Posséder une formation agricole et/ou avoir une expérience significative en horticulture
- Démontrer sa motivation et sa capacité à gérer une entreprise horticole

Capacité technique :

- Productions envisagées sur l'exploitation (en cohérence avec la gamme stratégique Hortisud et/ou sur des productions innovantes ou typiquement méditerranéennes)
- Estimation cohérente des besoins en surface, matériel et équipements (optimisation de l'outil de travail au regard des productions et de la stratégie commerciale envisagée)
- Axes d'innovation (variétale, environnementale, autre...)
- Inscription du projet dans la stratégie « fleurs coupées » de la filière varoise

Capacité financière :

- Viabilité économique du projet (présentation de la stratégie globale d'entreprise envisagée par l'horticulteur en matière de débouchés et marchés ciblés)
- Capacité d'autofinancement et plan de recouvrement des coûts pluriannuels

Le Comité Professionnel se réunira autant que besoin selon les candidatures reçues.

Pour tout contact et conseil technique :

Virginie Seytier

Coordinatrice FLORISUD

Hyères Hortipole

1202, vieux chemin de Toulon 83400 HYERES

06 03 62 00 07 - vseytier@florisud.fr - www.florisud.fr

Une plaquette d'information sur la zone horticole de la Bastidette peut être obtenue sur demande.

D'autres informations sont disponibles sur le site www.florisud.fr, lien en page d'accueil.

ANNEXE : Les ambitions de la filière horticole varoise

A/ Le Var, premier département producteur de fleurs coupées en France

Chiffres clefs du Var :

- ❖ 40 % de la production nationale de fleurs coupées
- ❖ 400 entreprises spécialisées
- ❖ 550 ha de production dont 40 % sous serre
- ❖ Une gamme riche de plus de 100 espèces
- ❖ Chiffre d'affaires fleurs coupées à la production Var estimé à 50 M€

Le Var fournit 40 % de la production nationale de fleurs coupées. Il se positionne sur un créneau de fleurs méditerranéennes de qualité, appréciées pour leur typicité ou leur calendrier sur les marchés. Le marché visé est essentiellement national (taille : 770 M€) avec une stratégie commerciale et de communication forte auprès de clients partenaires, appuyée sur la notoriété de la marque HORTISUD.

Une organisation professionnelle unique en France s'est structurée autour de cette activité, reconnue par l'Etat en « grappe d'entreprises » FLORISUD. L'ensemble des structures professionnelles horticoles du département du Var sont membres de FLORISUD qui coordonne les actions de développement en faveur de la filière. Elle intègre de nombreuses compétences et services à disposition des professionnels sur toute la chaîne de valeur : expérimentation, conseils, mise en marché (SICA Marché aux Fleurs d'Hyères). Cf site FLORISUD : www.florisud.fr

Un ensemble de fournisseurs de matériel et services, des structures professionnelles d'accompagnement uniques en France, parmi elles on peut citer :

- ❖ SICA Marché aux Fleurs d'Hyères : 1^{er} marché de production en France (480 sociétaires), vente aux enchères électronique sur place et à distance, marque commerciale HORTISUD
- ❖ Phila-Flor : 1^{er} groupement de producteurs de fleurs coupées en France (150 adhérents), conseil spécialisé fleurs coupées, cultures hors sol, laboratoire d'analyses
- ❖ SCRADH : 1^{ère} station d'expérimentation horticole spécialisée fleurs coupées en France

« Le Var, la terre des fleurs »

La filière horticole varoise a pour ambition de **conforter le bassin hyérois en tant que territoire d'excellence pour la production d'une offre fleurs coupées méditerranéennes**, afin d'être les meilleurs professionnels sur ce créneau stratégique et développer la coopération entre les acteurs pour améliorer sa visibilité sur les marchés mondiaux.

Cette ambition s'appuie sur un positionnement stratégique de leader de la fleur coupée méditerranéenne grâce aux atouts du climat méditerranéen, aux aménagements et aux services d'accompagnement spécifiques qui sont **proposés par les structures professionnelles existantes et**

qui pourront être adaptés aux entrepreneurs candidats à l'installation dans la « zone horticole de La Bastidette - La Crau - Var ».

B/ La stratégie « fleurs coupées » dans le Var

La stratégie adoptée par la filière vise à consolider les parts de marché par la présentation d'une offre méditerranéenne en fleurs coupées de qualité, originale et attractive, identifiée et reconnue par la marque HORTISUD, en entretenant des relations commerciales privilégiées avec un réseau de clients grossistes et fleuristes partenaires.

✓ Se différencier de l'offre internationale en fleurs coupées

Les Pays-Bas sont le 1er producteur européen de fleurs coupées (Italie n°2) et sont le centre de ce commerce mondial (importation hors UE : Kenya, Ethiopie, Israël, Colombie...) favorisant la distribution d'une offre classique selon une stratégie de prix bas et de forts volumes (industrialisation de la production hollandaise, faible rémunération de la main d'œuvre, peu de contraintes réglementaires et environnementales notamment en Afrique...).

✓ Se positionner sur une offre méditerranéenne spécifique, en termes de gamme, de qualité ou de calendrier

L'offre méditerranéenne spécifique se concentre sur **16 espèces sous la bannière de la marque Hortisud** (alstroemeria, anémone, anthurium, célosie, gerbera, gerbera miniature, mufler, pivoine, renoncule, rose, strelitzia, helianthus, arum, lisianthus, giroflée, tulipe, mimosa), fournissant plus de 70 % du chiffre d'affaires de la SICA Marché aux Fleurs d'Hyères. La filière souhaite se positionner comme leader sur cette gamme, concentrer tous les moyens du développement sur ces espèces ciblées et développer cette offre méditerranéenne par une stratégie d'innovation sur le végétal et les modes de production.