APPEL À PROJET

Ferme agri-voltaïque, Lapalisse (03)

Contexte et Objet

En 2014, le Département de l'Allier est devenu propriétaire en intégralité d'une **ferme agricole d'une superficie totale de 102 hectares** composée à l'origine par la réunion de deux exploitations contiguës, situées sur les communes de Lapalisse et Saint-Prix (03). Cette ferme a été exploitée en polyculture-élevage de 2016 à fin 2023 par un exploitant agricole dans le cadre d'un bail rural. L'intégralité de la ferme était en agriculture biologique. Une activité de maraîchage en chantier d'insertion s'y est également développée sur 1,5 ha de 2011 à 2023. Fin 2023, en accord avec le Conseil départemental, le fermier a cessé son exploitation. La ferme est donc aujourd'hui libre de tout engagement à long terme avec un exploitant.

Conscient des **enjeux de transition énergétique** et engagé dans une **stratégie d'adaptation et de développement des énergies renouvelables**, le Conseil Départemental de l'Allier souhaite aujourd'hui développer sur ce site, un **projet de ferme agrivoltaïque** à vocation de démonstration des différentes technologies de production énergétique compatibles avec le **maintien de la vocation agricole des terres** en production agricoles diversifiées.

Présentation du bien

HISTORIQUE

La ferme a été exploitée en polyculture-élevage de 2016 à fin 2023 par un exploitant agricole dans le cadre d'un bail rural. L'intégralité de la ferme était en agriculture biologique. Une activité de maraîchage en chantier d'insertion s'y est également développée sur 1,5 hectares de 2011 à 2023.

FONCIER

Le parcellaire agricole est **réparti sur deux communes** :

- **une surface de 73 ha 55 a 02 ca** sur la commune de **Lapalisse**
- **une surface de 24 ha 40 a 73 ca** sur la commune de **Saint-Prix**

Soit une **surface totale de 97 ha 95 a 75 ca** environ en nature de prés et de terres

BÂTIMENT

La ferme est constituée de **deux domaines** :

Le domaine « Chez Marque », anciennement propriété du Conseil Régional d'Auvergne, composé de :

- Une maison d'habitation en partie rénovée en 2016
  Une stabulation bovins viande 80 VA avec bardage bois de 1 600 m2, toiture non amiante
- Un hangar avec stockage (cellule de stockage de céréales), toiture non amiante
  Un poulailler de 400 m2 construit en 2016, toiture non amiante
  Divers anciens bâtiments dont un ancien poulailler qui n'est plus aux normes et inutilisable, toiture amiante

Le domaine des « Durets », propriété du Département de l'Allier depuis 1995, composé de :

- Un logement ancien, non rénové
  Divers bâtiments agricoles, des bureaux, des écuries, une grange-atelier, toiture amiante
  Une stabulation de 600 m2, toiture amiante

Un état des lieux précis des bâtiments et des terres agricoles a été réalisé en mars 2024 par un expert agricole mandaté par le Département.

L'ensemble du site a été frappé par des orages de grêle qui sont intervenus en 2021. Les toitures ont toutes été endommagées et non remises en état. Le Département dispose du compte-rendu expertise assurances correspondant.

Les bâtiments d'élevage se trouvent localisés aux anciens sièges respectifs des deux fermes, distante d'1 km environ l'une de l'autre.

Modalités de **candidature** et Processus de **sélection**

ÉLÉMENTS ET PRÉCISIONS

Après un premier appel à manifestation d'intérêt ouvert aux développeurs de projets agri-voltaïques, le Département a décidé de mettre la priorité sur le projet agricole et de lancer cet appel à projet pour **rechercher un ou plusieurs agriculteurs candidats**.

- D'une façon générale, peuvent candidater les **agriculteurs intéressés par l'exploitation du domaine**, dans le cadre de la poursuite et du **développement** de leur activité agricole actuelle, ou dans le cadre d'un **projet d'installation**.
- L'appel à projet porte en premier lieu sur la partie dominante de l'exploitation en **polyculture élevage** (bovin, voir bovin et ovin) pour laquelle il est recherché un agriculteur.
- L'appel à projet porte également sur trois productions spécifiques : l'espace **maraîchage** (de l'ordre de 1ha, mais qui potentiellement peut être porté à 1,5 ha voire 2 ha), l'espace **petits fruits** (de l'ordre de 1 000 m2), et l'atelier **volailles**.
- L'atelier volailles pourra être rattaché soit à l'exploitation polyculture élevage, soit à la production maraîchage/petits fruits.
- Les candidats devront indiquer sur quelles productions il se positionnent.
- Les documents concernant les projets des deux développeurs pré-sélectionnés seront envoyés aux candidats ayant déposé une candidature remplissant les conditions à la présentation de leur dossier au jury de préselection.
- Les candidats sont informés que la projet agrivoltaïque qui est susceptible d'être développé sur le site induira des **conditions spécifiques** de contractualisation. Un **bail à ferme** sera a priori signé avec le (ou les) candidat(s) retenu(s) au terme du processus complet de sélection des candidats agriculteurs, en lien le cas échéant avec la date anniversaire des baux précaires en place.
  Si le Département confirme le projet agrivoltaïque avec un développeur, une promesse de **bail emphytéotique tripartite** Propriétaire/Développeur/Agriculteur sera signé, document dans lequel l'agriculteur s'engage à résilier son bail rural, sur les parcelles concernées par les installations agrivoltaïques un fois le projet autorisé. Dans ce même document, le développeur s'engage à proposer à l'agriculteur un prêt à usage ou une convention d'occupation avec les conditions de rémunération définies. Si le projet ne parvient pas à être autorisé, le (ou les) exploitant(s) conserverai(en)t leur bail rural sur les terrains. (1)
- Les agriculteurs présents sur le site, bénéficiaires à ce jour d'un bail précaire de la Safer, pourront s'ils le souhaitent candidater à l'appel d'offre.

Calendrier

4 JUIN 2025
Lancement de l'appel à projet et début du recueil des candidatures

4 AU 15 JUIN 2025
Visites du site

16 AU 29 JUIN 2025
Publicité légale Safer

29 JUIN 2025
Clôture des candidatures

JUILLET 2025
Jury de pré-sélection des candidatures

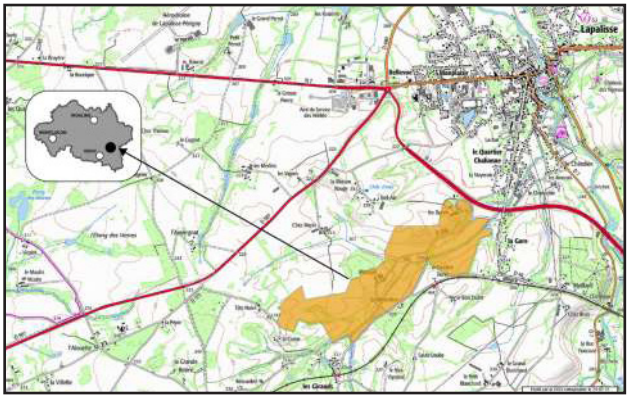
17 SEPTEMBRE 2025
Réunion du comité technique. Décision d'attribution.

HIVER 2025
Location de la propriété.

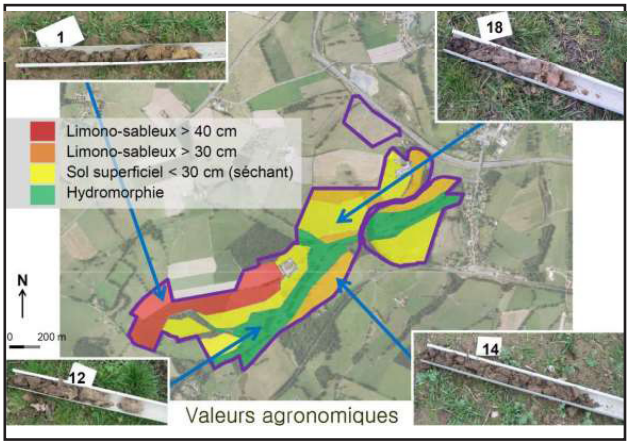
Le dossier de candidature devra être transmis par mail dès ce jour et impérativement avant le 29 juin 2025 (après cette date les candidatures ne pourront plus être prises en compte), à Yann BOUTHEON, Conseiller foncier à la Safer Auvergne-Rhône-Alpes via l'adresse : direction03@safer-aura.fr

(1)
sous réserve nouveau cadre juridique (type bail rural agrivoltaïque) qui introduirait de nouvelles modalités

Localisation du site



Contexte agronomique



Les parcelles en terrasse et en plateau présentent des sols assez profonds - entre 35 et 70 cm – homogènes et de structure sablo-limoneuse, avec une tendance à la battance sur le sommet du plateau. Pour le secteur, ce sont des parcelles au potentiel tout à fait correct, voire relativement bon.

Le pH est légèrement acide, entre 6 et 6,4 ; la plupart des cultures y sont possibles.

Les parcelles de coteaux, toutes mécanisables, sont de moins bonne valeur avec des profondeurs de terre parfois inférieures à 20 cm. Elles présentent une faible réserve utile et sont particulièrement séchantes ; leur potentiel est par conséquent limité.
Une partie des terrains de l'exploitation sont situés en fond de vallée, soit en zone hydromorphe (comme l'attestent les profils de sol réalisés), représentant ainsi plus de 25 ha de prairies naturelles.

Descriptif de la ferme « Chez Marque »

Maison d'habitation

Une longère traditionnelle de plain-pied partiellement aménagée :

- Construction traditionnelle en pierre et briques est directement posée au sol, sans fondation – humidité
- Surface habitable totale d'environ 110 m²

Des dépendances complètent le bâti principal :

- Loges à cochons avec couverture en amiante d'environ 40 m²
- Petit garage d'environ 45 m² sur parcelle voisine et posé sur cave

Stabulation libre principale

Stabulation libre à ossature bois (Intra-bois®) d'environ 1 450 m² + local technique d'environ 75 m² :

- Construite en 2003
- 7 travées de 6 mètres et 1 travée de 4 mètres
- Toiture en fibrociment non amianté présentant des trous liés au sinistre grêle intervenu en juin 2022
- Bardage bois sur 3 faces
- Parc de contention

Descriptif de la ferme « Chez Marque » (suite)

Bâtiments de stockage

- 400 m² - Capacité 300 tonnes
- Au pignon Ouest, présence d'un appentis d'environ 80 m² aménagé partiellement en boxes à chevaux, charpente bois et couverture en tôle bac acier
- Toiture en fibrociment non amianté (remplacement postérieur à 1997), présentant des trous liés au sinistre grêle de juin 2022

Les Poulaillers

1 poulailler de 400 m², construit en 1993, non conforme, inutilisable en l'état.

- Toiture fibrociment amiantée, présentant des trous liés au sinistre grêle de 2022

1 poulailler de 400 m², construit en 2016, avec local technique de 7,5 m²

- Silo de stockage de l'aliment extérieur
- Cuve appartenant au fournisseur de gaz

Descriptif de la ferme « Les Durets »

L'ancienne ferme

Une longère traditionnelle de plain-pied partiellement aménagée :

- Une partie à usage d'habitation d'une surface d'environ 60 m²
- Une grange étable dont l'accès se fait par une grande porte coulissante prise dans la végétation
- Une grange étable de construction un peu plus récente, en parpaings pleins et briques, construite, réhaussée et modifiée à des périodes successives

La maison n'est pas habitable en l'état. Seule la toiture de la bâtisse principale est en bon état (refaite en 2007).

Les anciens locaux du lycée agricole

Ensemble de plusieurs constructions mitoyennes formant une longère d'environ 80 m² au sol. Ce bâti est en bon état d'entretien et bénéficie d'aménagements récents :

- Salle de cours d'environ 35 m2
- Vestiaires (deux vestiaires avec douche et WC) d'environ 10 m2 chacun
- Un local de stockage (remise) d'environ 15 m2
- Un local technique de type labo-abattoir de moins de 15 m2 (cette pièce était carrelée mais le manque d'entretien n'a pas permis de la conserver dans un état d'usage)

Descriptif de la ferme « Les Durets » (suite)

Les installations d'élevage

Stabulation libre à ossature métallique d'environ 600 m²

- Toiture en fibrociment amianté (antérieure à 1997)
- Le pan Nord de la toiture a été fortement endommagé par la grêle de juin 2022

Bâtiment de stockage fourrage 180 m²

- La toiture et plaques de fibrociment amianté et sinistré

Le parcellaire agricole (situation mars 2024)

Ilot 1 : Prés de la Gièze et les Bois Durets

Surface 20,46 hectares

Ilot en nature de pré de part et d'autre du ruisseau faisant la limite entre les communes de Saint-Prix et Lapalisse.

- La partie Ouest de cet ilot est en nature de friche boisées (acacias essentiellement), ce qui représente une superficie d'environ 1.50 ha. La pointe Est de la parcelle ZA-6, à proximité de l'étang de la propriété voisine est également en friche (ronces)
- Les prés de fonds (pâture) de part et d'autre du ruisseau sont de bonne nature et le ruisseau permet d'assurer l'abreuvement des animaux. En revanche, ces prés souffrent d'un défaut d'entretien majeur (présence de joncs, de ronces, clôtures hors d'usage ...)
- Certaines parties sont labourables : au Nord, le long de la route et la parcelle au Sud-Est.

Ilot 2 : Chez Duret

Surface 21,65 hectares

Cet ilot est le support du site Les Durets. Les parcelles cadastrales contiennent les éléments suivants qu'il convient de déduire des parcelles agricoles productives :

- Le support des bâtiments, les chemins d'accès et les cours représentent une surface de près de 8 000 m² (80 ares).
- Une ancienne carrière couverte de matériaux type mâchefer d'une superficie de 815 m² se situe au Nord de la parcelle.
- Une zone de bois et friche se situe à l'Est de la parcelle ZE-30, dans la pente importante. La mécanisation n'est pas possible, ce qui limite l'entretien de la parcelle.

Le parcellaire agricole (suite)

L'ancienne zone de maraîchage

Surface 1,30 hectares

La zone « maraîchère », antérieurement utilisée par GALATÉE n'est pas productive en l'état. Les installations mobiles ont été démontées (serres,) mais il reste des bordures en béton qui servaient d'encrage à ces installations. Les parcelles ne sont plus en état d'entretien, et ne peuvent donc pas produire sans un travail de reprise important (enlèvement des déchets, travail du sol, semis).

Cette zone reste cependant une zone de très faible productivité, sur sol peu profond et roche affleurante. Les installations d'irrigation ne sont plus en état d'usage.

Avec l'ancien chemin d'accès aux Durets, encore utilisable en tracteur, cette zone non productive représente près 1.30 ha.

Ilot 3 : Chez Marque - Près de la Gièze

Surface 16,04 hectares

Cet ilot essentiellement en nature de pré de part et d'autre du ruisseau séparant les communes de Lapalisse et Saint-Prix est également pour partie le support du bâti de site de Chez Marque.

En effet, le poulailler construit en 1993 se trouve sur le Nord de la parcelle ZH-9. Le parcours du poulailler (1.60 ha environ) est toujours clôturé mais le poulailler n'étant plus utilisé, le parcours sert de pâture de qualité médiocre aux animaux.

Cette parcelle est marquée par une pente prononcée en direction du ruisseau et un défaut d'entretien (mécanisation difficile).

Sur la parcelle ZE-12, d'anciens tas de fumiers empêchent de profiter pleinement de la surface productive. La moitié Est de la parcelle ZA-3, le long de la Route Départementale 208, est une zone labourable, en nature de sable et faiblement productive.

Le parcellaire agricole (suite)

Ilot 4 : Chez Marque

Surface 7,58 hectares

Cette parcelle est le support du site d'exploitation Chez Marque (hors poulaillers) et du chemin privé d'exploitation qui permet de desservir toute la partie Ouest.

La partie Ouest de la parcelle est une surface en nature de culture (3.30 ha), labourable et d'un bon niveau de productivité.

Cette surface a été travaillée par l'exploitant sortant et semée d'un méteil qui n'a pas pris. Elle est actuellement envahie de Rumex et nécessite une reprise et un nouveau semis pour produire en 2024.

Au Nord de cette parcelle se trouve une futaie résineuse implanté entre 1950 et 1960. La densité est faible et les arbres sont à maturité. Il faut prévoir la coupe rapidement. Le reste de la parcelle est en nature de pré, en état moyen : friche, zone humide...

Ilot 5 : Chez Marque (2)

Surface 36,68 hectares

Cet ensemble de parcelles regroupe plusieurs parcelles techniques :

- Une parcelle en nature de culture (3.30 ha), labourable et d'un bon niveau de productivité. Elle est actuellement envahie de Rumex et nécessite une reprise et un nouveau semis pour produire en 2024.
- Les autres parcelles labourables sont en état de prairie (temporaire) en souvent en bon état de production.
- La zone boisée au centre de la parcelle ZI-3 si situe dans un « trou » (ancienne carrière) avec des dénivelés importants. Cette zone est difficilement accessible voire inaccessible. Sans entretien, elle ne présente pas d'intérêt.