

APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

**A destination de porteurs de projets agricoles
souhaitant s'installer sur la métropole...**

**pour une installation agricole en
production alimentaire bio**

**site de la FERME DU CHEF DE L'EAU
(Couëron)**



Contexte

Dans le cadre de sa stratégie de préservation du foncier agricole et de soutien à l'installation de porteurs de projets, Nantes Métropole lance un appel à manifestation d'Intérêt pour sélectionner un candidat à l'installation sur la ferme du Chef de L'Eau à Couëron (44), dont elle est propriétaire.

Cette ferme, stratégique pour le territoire, est actuellement en cessation d'activité. Elle présente un potentiel important pour le développement d'un projet agricole en phase avec les enjeux environnementaux, sociaux et économiques du territoire métropolitain.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'adresse à tous les porteurs de projet souhaitant s'installer sur ce site pour **y créer une ferme en agriculture biologique, nourricière et intégrée à son territoire**. Il s'adresse aussi bien à des porteurs de projets individuels qu'à des collectifs.

Ce projet est conduit en partenariat avec la commune et l'ensemble des partenaires agricoles de la métropole : la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire, CAP 44, le GAB 44, Terre de Liens et la SAFER.

Présentation du site et de l'exploitation

L'exploitation du Chef de l'Eau est située à l'ouest de Nantes, sur la commune de Couëron. Il s'agit d'une ancienne exploitation laitière en transmission [départ en retraite de l'exploitant en place].

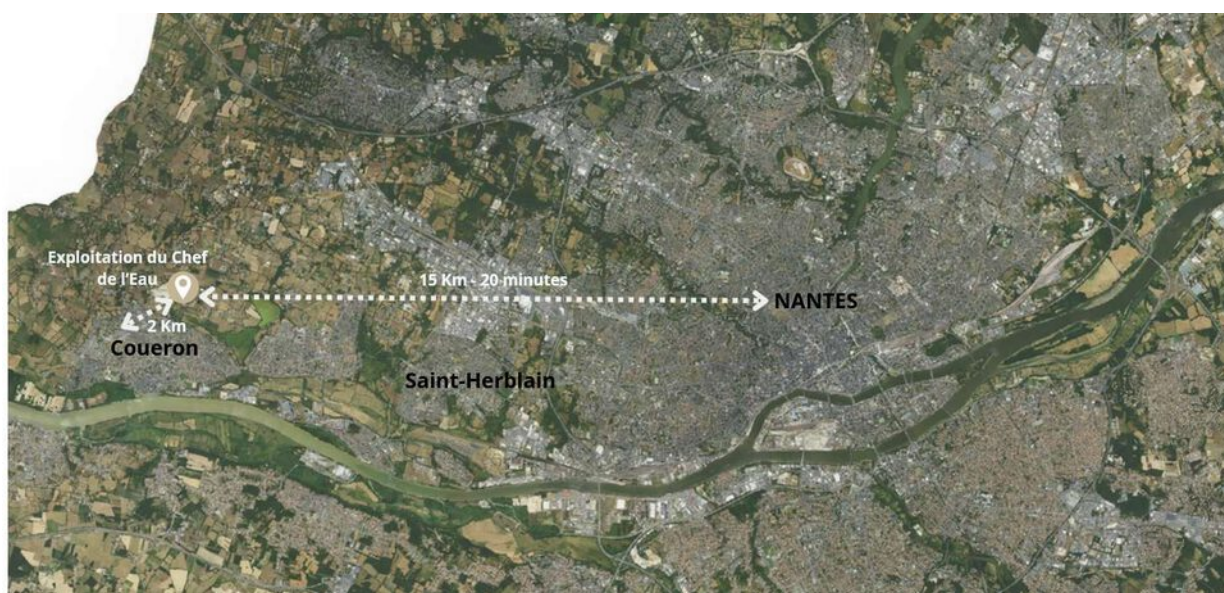


Figure 1 : Un site de production en proximité immédiate des centres urbains

La commune de Couëron est située aux portes de l'agglomération nantaise. Elle offre un cadre de vie remarquable où la préservation des espaces agricoles, la proximité urbaine et le dynamisme local se conjuguent pour accueillir de nouveaux projets agricoles.

Avec plus de 70 % de son territoire dédié aux espaces agricoles et naturels, Couëron s'engage pleinement au côté de la métropole dans la préservation de ces espaces ruraux. La commune bénéficie du PEAN Loire-Chézine, un périmètre de protection qui sécurise pour les décennies à venir la vocation agricole des terres ; garantissant un environnement stable pour s'installer et développer son activité.

En 2020, les terres agricoles de la commune s'étendent sur environ 2 450 hectares, soit près de la moitié (50 %) de sa superficie totale. On y recensait 30 exploitations agricoles actives. L'élevage bovin constitue la principale activité, occupant 88 % des surfaces agricoles, avec 17 éleveurs dont 10 engagés en agriculture biologique. Ce secteur présente un intérêt particulièrement stratégique pour la production alimentaire de la Métropole.

La commune est également engagée dans l'alimentation durable et noue des partenariats avec les exploitants afin que la production locale soit valorisée dans la restauration collective.

Pourquoi choisir Couëron pour votre projet agricole ?

- Des terres préservées et accessibles à proximité immédiate d'une grande métropole.
- Un réseau de partenaires locaux (associations, consommateurs, collectivités, agriculteurs) favorisant les coopérations, les débouchés en vente directe.
- Des services de proximité pour les familles : écoles, équipements sportifs, culturels, centre de santé.
- Une accessibilité importante (gare TER, accès rapide à Nantes).

Le Chef de l'Eau: un site pour un projet d'élevage bio ...

Orientation de production

Précédemment bovins lait:



Désormais peut accueillir d'autres types d'élevage :



Accès à l'eau :

Présence de 2 forages (60 m³/h et 3 m³/h)



Surfaces de production:

- 45 hectares en herbe ou céréales : 35 ha de terres hautes en continuité avec le siège et 10 ha de marais
- Statut des terres : 27 ha propriété des collectivités; le reste sous baux ruraux de la SCIC Nord Nantes
- Zonage au PLUm: Ad ou Nn - ensemble inclus dans le PEAN Loire-Chézine



Le siège d'exploitation:

- un bâtiment de stockage fourrage (2015 - 500 m²)
- une stabulation (1994 - 550 m²)
- une plateforme d'ensilage (1994)
- une salle de traite non équipée + atelier (1994 - 500 m²)
- une maison d'habitation - 120 m², 3 chambres



Les partenaires du projet :

- La métropole et la commune
- Chambre d'agriculture, CAP 44, GAB 44, Terres de liens et la SAFER
- La SCIC Nord Nantes



Environnement immédiat :

- Sur le site: un laboratoire de transformation laitière avec deux artisans en activité
- A 2Km: centre bourg de Couëron (avec gare SNCF)
- A 15Km: centre ville de Nantes

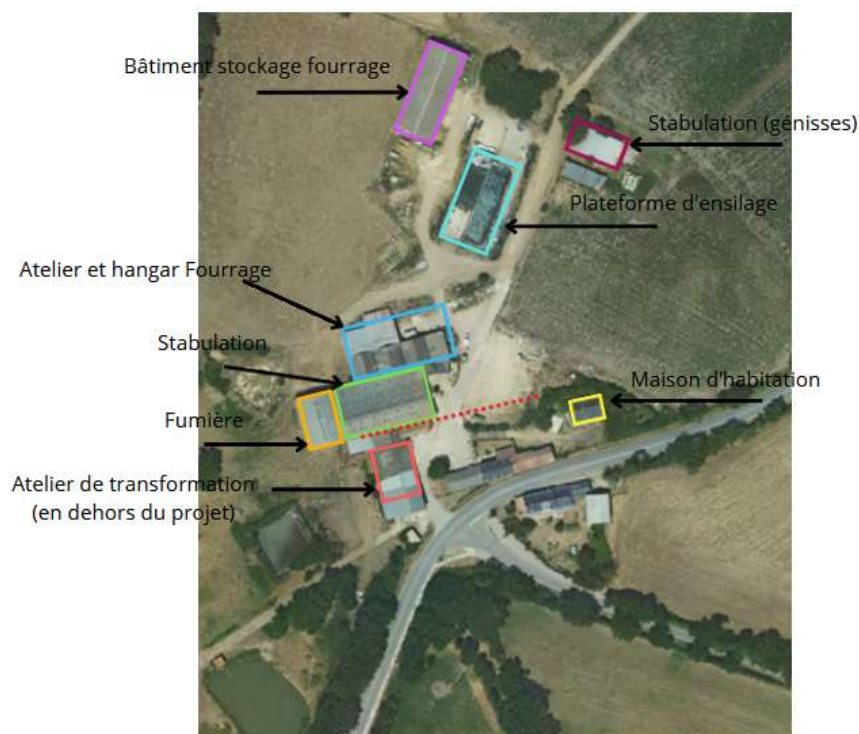


Figure 2 : Carte d'identité du siège d'exploitation

Un nouvel accès principal à l'exploitation agricole sera aménagé au niveau de la route de la Montagne par les services de Nantes Métropole, afin de permettre de sécuriser la circulation des engins agricoles et séparer les flux avec le voisinage et l'activité de transformation déjà présente (fromagerie). Les chemins de desserte à l'intérieur du parcellaire de l'exploitation pourront être reconfigurés par le candidat pour s'adapter au projet agricole proposé.

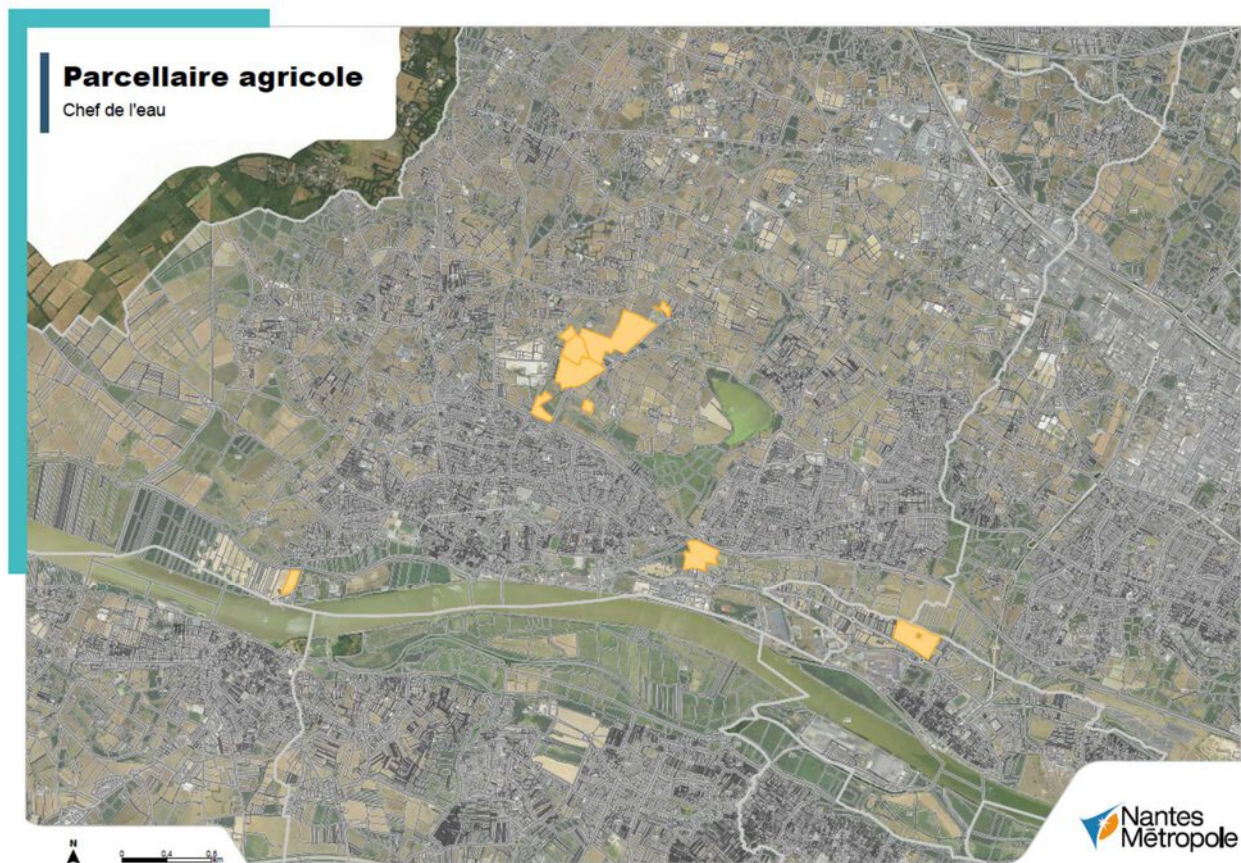


Figure3 : Cartographie du parcellaire

Un aménagement foncier est engagé sur la commune. Il permettra à échéance 2030 d'améliorer les conditions d'exploitation.

Les modalités de mises à disposition proposées par la métropole :

Dans le cadre de ce projet, la Métropole assure dans un premier temps le portage temporaire du foncier et des bâtiments agricoles. Le foncier agricole est aujourd'hui entretenu par conventionnement avec la SCIC Nord Nantes, le temps de trouver un candidat. Une rétrocession à terme de ces éléments au porteur de projet est envisagée, selon des modalités précises (juridiques, financières et calendaires) qui seront définies en concertation avec le candidat retenu.

Afin de garantir un cadre clair et sécurisé pour le démarrage de l'activité, un bail rural unique sera conclu, portant sur l'ensemble des terres agricoles et des bâtiments nécessaires à l'exploitation. Ce bail constituera le support contractuel initial de la relation entre la Métropole et le porteur de projet.

Pour le logement, un bail rural est également envisagé, avec un **bailleur intermédiaire** assurant la gestion locative.

Les bâtiments seront mis à disposition « en l'état ». Le porteur de projet s'engagera à :

- Prendre à sa charge les aménagements productifs liés à la mise en œuvre de son projet ;
- Entretien / Maintenir en état les bâtiments agricoles mis à sa disposition ;

Tous travaux de gros œuvre nécessaires à l'activité professionnels pourront être discutés au cas par cas avec la métropole dans la perspective d'une reprise du site à terme.

Les modalités relatives à la reprise ou à la compensation des éventuels investissements réalisés par le porteur de projet seront précisées dans le bail, notamment en ce qui concerne les indemnités ou la subrogation.

Montant des loyers

Un arrêté préfectoral fixe pour l'année 2025, les valeurs minimales et maximales locatives des terres nues en polyculture-élevage, des bâtiments d'exploitation et des bâtiments d'habitation soumis au statut de fermage. En respectant ce cadre, Nantes Métropole envisage de proposer un loyer prévisionnel¹ de :

- Entre 60 et 120 €/ha/ an pour les terres
- Entre 1000 et 2500 €/an pour les bâtiments techniques agricoles
- Entre 500 à 750 €/ mois pour le logement de fonction

Les conditions de reprise souhaitées par la métropole :

Trois ambitions fondamentales guident ce projet :

1. Le maintien d'un siège de production nourricière tourné vers l'élevage

Le site de la ferme du Chef de l'Eau a vocation à accueillir le **siège d'une nouvelle exploitation agricole**, qui y établira son ancrage principal. La collectivité affiche ensuite une volonté forte de faire de la ferme un **lieu de production agricole nourricier tourné vers l'élevage** qui puisse participer activement au système alimentaire local.

2. L'exploitation du site en agriculture biologique

Par ailleurs, la métropole souhaite que les **productions de la ferme soient certifiées en bio** (conversion engagée par la SCIC Nord Nantes sur les terrains propriétés de Nantes Métropole et des communes). Dans ce sens, le candidat à la reprise devra s'engager à cultiver les terres en respectant le cahier des charges « Agriculture biologique ». Il est souhaité que le futur exploitant s'engage plus largement dans une démarche visant la préservation des ressources naturelles et de la santé tout en étant économiquement viable sur l'ensemble du système de production. Dans ce sens, un bail rural à clauses environnementales sera élaboré avec le candidat sur les fonciers propriétés de la métropole et des communes dans un premier temps.

3. Une ferme ouverte sur son territoire

Il est souhaité que l'exploitation développe un **lien étroit avec le territoire, ses habitants et les autres professionnels agricoles de la commune**, en s'inscrivant dans une logique d'ouverture et de dialogue. Les initiatives dans ce sens devront être envisagées de manière progressive, en cohérence avec les capacités et la viabilité de l'exploitation.

¹ Les montants affichés constituent une première estimation, les montants définitifs seront calculés ultérieurement

Le projet vous intéresse ? Vous souhaitez vous lancer dans ce projet de création d'une activité agricole ? Voici la marche à suivre :

Tout d'abord, assurez-vous de remplir les conditions suivantes :

- Être majeur
- Être exploitant agricole à titre principal ou s'engager à le devenir dans les deux années suivant l'installation
- Être « porteur d'un projet agricole professionnel bio à vocation alimentaire »
- S'engager à ce que la ferme du chef de l'eau constitue le siège d'une nouvelle exploitation agricole et reprennent l'ensemble du foncier

... et de disposer des compétences suivantes :

- Une formation professionnelle en production agricole,
- Une expérience conséquente en agriculture et dans au moins une des cultures envisagées par le porteur de projet ;

Vous souhaitez visiter le site avant de déposer votre candidature ?

Deux visites du site sont proposées, encadrées par les partenaires agricoles de la métropole :



- le mardi 25 novembre à 14h, avec CAP 44 et la Chambre d'Agriculture
- Le mercredi 3 décembre à 10h, avec le GAB 44 et la Chambre d'Agriculture

Pour y participer, nous vous proposons de vous inscrire via le formulaire suivant, et ce avant le 31 octobre pour vous positionner sur la visite du 4 novembre et avant le 15 novembre pour celle du 25 novembre.

<https://formurl.com/to/visitedesites>

Ensuite, constituez votre dossier de candidature avant le 15 janvier 2026 !

Les documents suivants sont attendus :

- Vos coordonnées ;
- Votre curriculum Vitae détaillant plus précisément l'ensemble de vos expériences agricoles ; votre parcours et votre activité actuelle ;
- Une copie de votre diplôme agricole et de vos différentes formations professionnelles ;
- Une lettre (1 page) ou une vidéo (2 minutes) de présentation où vous exposez vos motivations pour ce projet ;
- Un document de synthèse (3 pages) présentant les intentions de votre projet :
 - o Votre compréhension du territoire et de son environnement, et l'implication que vous envisagez dans le tissu agricole local ;
 - o La forme juridique envisagée ;
 - o Les productions et ateliers envisagés (types, volumes, modes de production, démarche de qualité, système de conduite...) ;

- La date d'installation envisagée et le calendrier prévisionnel de lancement de la production ;
- Le système de vente envisagé pour chaque atelier (débouchés, volumes, prix de valorisation moyen, circuits de distribution, ...) ;
- Un projet de plan d'investissement et de financement avec un descriptif des premiers éléments économiques (investissements, trésorerie, revenu...) et les aides financières envisagées (installation aidée ou non ?) ;
- Les éventuelles autres activités annexes envisagées ou développement envisagé à moyen terme (transformation, accueil pédagogique, prestations, ...).

Toutes autres précisions que vous jugerez pertinent pour appuyer votre candidature (spécificités/besoins/atouts/contraintes/organisation (salariat ?),...]

Pour retenir le futur porteur de projet, la métropole portera une attention particulière sur les éléments suivants :

- L'engagement du candidat à assurer une production à finalité alimentaire principalement, tournée vers l'élevage, et à cultiver en respectant le cahier des charges Agriculture Biologique ;
- L'expérience du candidat dans le milieu agricole et ses compétences ;
- La solidité technique et économique du projet agricole proposé ;
- Les motivations, le parcours et les compétences du candidat ;
- L'inscription du projet dans le tissu socio-économique local et son ouverture vers l'extérieur.

Dans le cas d'une candidature collective, la métropole sera vigilante sur :

- La complémentarité et la concordance des projets ;
- L'organisation collective et le fonctionnement projeté ;
- La formalisation du fonctionnement du collectif ;
- Les motivations des porteurs de projet pour le travail collectif ;
- Les éventuelles expériences précédentes en collectif.

Comment déposer votre dossier ?

Les dossiers sont à envoyer **avant le 15 janvier 2026** par mail ou courrier à :



Nantes Métropole DGSTE
Pôle Alimentation et Agriculture
Anne-Sophie GUILLOU – Chargée de mission
2 cours du Champ de Mars
44 923 NANTES Cedex 9
anne-sophie.guillou@nantesmetropole.fr

Après analyses des candidatures, les candidats retenus à la première phase pourront bénéficier d'un accompagnement dans la finalisation de leur projet d'installation, en lien avec les partenaires agricoles et dispositifs d'aide au parcours d'installation existants.

Quelques photos







