

## Caractéristiques du foncier recherché : aide à la réflexion

<b>Le foncier</b>	Quelle surface idéale ?	Surface mini ? Maxi ?	<b>Prudence !</b> S'orienter vers un foncier plus petit en misant sur un agrandissement ultérieur est risqué. Les freins à l'agrandissement restent importants en Bretagne.
	Quel type de parcellaire ?	Max x% de parcellaire éloigné. Max x km.	
	Quels critères agronomiques et qualité de sol ? Sol exempt de pollution ?	Quelle profondeur de sol ? Quelle portance ? Quelle orientation ? Quel pourcentage de terres labourables ?	Pensez à ces critères avant chaque visite. Si votre choix se confirme vous pourrez faire des analyses. Le GAB peut vous conseiller sur les qualités de sol à rechercher selon votre projet.
	Terres déjà en bio ?	Envisager de devoir convertir les terres.	S'installer sur des terres déjà en bio permet de commercialiser immédiatement en AB, de maintenir des terres en bio, de réduire les risques de contamination (avec analyse des sols) et de profiter d'aménagements existants (haies...). En revanche, se limiter aux terres bio réduit les opportunités : certaines fermes conventionnelles sont adaptées pour un passage en bio, ce qui ouvre le droit aux aides conversion.
	Achat ou location ?	Envisager la location des terres.	Acheter permet de constituer un patrimoine mais nécessite un investissement lourd qui peut peser les 1ères années. Louer limite l'endettement, facilite la reprise ultérieure et offre davantage de souplesse, mais attention aux baux précaires. Les deux solutions peuvent être combinées.

<b>La localisation</b>	Si filière longue : secteur de collecte ? Si circuit court : quel bassin de consommation ?	Envisager de commencer en filière longue, puis de diversifier. Envisager de créer des débouchés en circuit court.	Les compromis sur la localisation et/ou la commercialisation peuvent devenir un atout. Une étude de marché et/ou la recherche d'un contrat de commercialisation sont indispensables.
	A proximité de matériels partagés ?	Envisager de ne pas acheter tout le matériel.	Certains matériels peuvent être partagés (culture, stockage, transfo, vente...). Se renseigner sur l'existant (CUMA, desherbage-mecanique.fr...)
	Vie perso : école ? Transports ? Services ?	Y a t'il des services et commerces de proximité ? Quel tissu associatif ?	

<b>Les aménagements</b>	Créer ou reprendre une ferme ?	Envisager de reprendre une ferme existante	S'installer sur une ferme « qui tourne » donne une base solide sur laquelle déployer votre projet. Vous bénéficierez du réseau de votre prédécesseur : voisinage, collègues, coups de main. Les débouchés peuvent être conservés au moins dans un premier temps. Une fois lancé, vous pourrez faire évoluer la ferme reprise à votre image.
	La maison d'habitation : sur place ? Acheter ? Louer ?	Envisager de ne pas habiter sur place. Quelle distance max de la ferme ?	<b>Avantages :</b> multiplie les opportunités. Permet de mieux séparer vie pro et vie perso.
	Accès à l'eau ? Accès élec ? Routes d'accès ?	Éviter les compromis sur ces aspects. Le PLU doit permettre de prélever de l'eau (forage par ex)	
	Besoin en bâtiments ? En matériel ?	Lister les types de bâtiments qu'il serait possible de réaménager/réutiliser.	<b>Demander conseil au GAB pour les restructurations possibles.</b> NB : le PLU doit permettre les aménagements futurs (serres, bâtiments...)

## Se mettre en veille : où et comment trouver l'information sur les terres libérées ?

La stratégie	Ce que vous cherchez	Avantages, inconvénients	Comment s'y prendre ?	Où trouver l'info ?
<b>BOUCHE À OREILLE</b>	Identifier des agriculteurs approchant de la retraite, mais ayant peu avancé dans leurs démarches. Leurs fermes seront potentiellement mises en vente ou en location dans les années à venir.	Cette information est précieuse (car vous pourriez être le premier porteur de projet à entamer un dialogue avec le cédant). Elle est également plus difficile d'accès.	<b>Interrogez les réseaux agricoles :</b> « Savez-vous si certains de vos adhérents seraient intéressés par une reprise ? » Multipliez les contacts et parlez de votre projet au plus grand nombre.	GAB, CIVAM, ADEAR, syndicats agricoles, associations de races locales, opérateurs de filières (coopératives, vétérinaires, marchands de bestiaux...), Rencontres et événements (cafés transmission, forums...)
<b>PETITES ANNONCES</b>	Des annonces de fermes à reprendre. Le projet du cédant est enclenché : il a passé le cap et publié une petite annonce.	Avantage : La personne souhaite que sa ferme soit reprise (vs. agrandissement des voisins). Inconvénient : l'information est publique, il peut y avoir des projets concurrents.	Écumez les petites annonces. Lorsque cela est possible, programmez des alertes.	► Sites : agribiolien.fr ■ objectif-terres.org ■ repertoireinstallation.com ■ leboncoin ... ► Journaux : Symbiose ■ Paysan Breton ■ Campagnes Solidaires ■ La voie biolactée... ► Annonces des laiteries ► Notaires ► Collectivités
<b>MISES EN CONCURRENCE</b>	Des notifications et publicités pour mise en concurrence. 3 cas de figure : ► Appels à candidature pour rétrocéder des terres acquises par la SAFER. Délai 15j ! ► Publicités pour mise en concurrence de demandes d'autorisation d'exploiter. Délai 2 mois. ► Notifications de ventes de biens agricoles. Les syndicats peuvent faire une demande de préemption si des terres correspondent à un projet.	Pour accéder aux terres repérées, vous entrez en concurrence avec d'autres projets.	Consultez très régulièrement les sites dédiés et appuyez-vous sur les syndicats et « Vigifoncier »	► Auprès des syndicats agricoles ► En Mairie ► Sur l'outil <b>Vigifoncier</b> qu'utilisent certaines collectivités ► Sur <b>safer-bretagne.fr</b> ► <b>Sur les sites de l'Etat en département :</b> nomdudepartement.gouv.fr, puis : Actions de l'Etat > Agriculture [...] > « Contrôle des Structures et Autorisations d'Exploiter » OU « Gestion des exploitations agricoles » OU directement « Foncier » > Publicité

Lorsque vous identifiez une ferme ou des terres à reprendre, renseignez-vous sur le prix (le-prix-des-terres.fr ; avis des syndicats, du GAB...), le classement des terres au PLU, accessible à la mairie et/ou à la communauté de commune (puis-je construire, faire un forage, monter une serre). [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)





### RECHERCHE DE FONCIER POUR S'INSTALLER EN BIO

#### ENVISAGEZ DES COMPROMIS... SANS COMPROMETTRE VOTRE PROJET

- ▶ Si la recherche de foncier s'avère difficile, il peut être tentant de revoir ses exigences (trop) à la baisse (moins surface, sans accès à l'eau, difficilement accessible, etc). Ces stratégies sont risquées. Il est préférable de « perdre » quelques mois plutôt que de s'installer sur un foncier inadapté. Vous risqueriez de vous retrouver bloqué et votre projet serait mis à mal.
- ▶ Pour autant, le foncier idéal n'existe pas. Il est judicieux de lister les compromis que vous serez prêt à faire, tout en restant très au clair sur les critères qui seront vos impondérables. Il peut être intéressant de se fixer clairement les limites à ne pas dépasser (surface minimale, maximale, distance max aux lieux de vente, etc). L'idéal est d'être en capacité de définir ce qui est négociable de ce qui ne l'est pas.

→ Voir méthode proposée page 2

#### SOURCES

- **Site produire-bio.fr** > je-minstalle-en-bio > trouver-du-foncier
- **Guide « Trouver une terre pour mon projet agricole »**, Terre de Liens 2018 (terredeliens.org)
- **jemelanceenagriculture.com**
- **Mon petit dico perso de l'installation agricole**, Amande GAT, 2022, en libre accès sur internet. [https://www.lestrognes.fr/wp-content/uploads/2022/11/Dico\\_Off\\_Diffusion.pdf](https://www.lestrognes.fr/wp-content/uploads/2022/11/Dico_Off_Diffusion.pdf)

#### DÉMARCHES ADMINISTRATIVES À PRÉVOIR

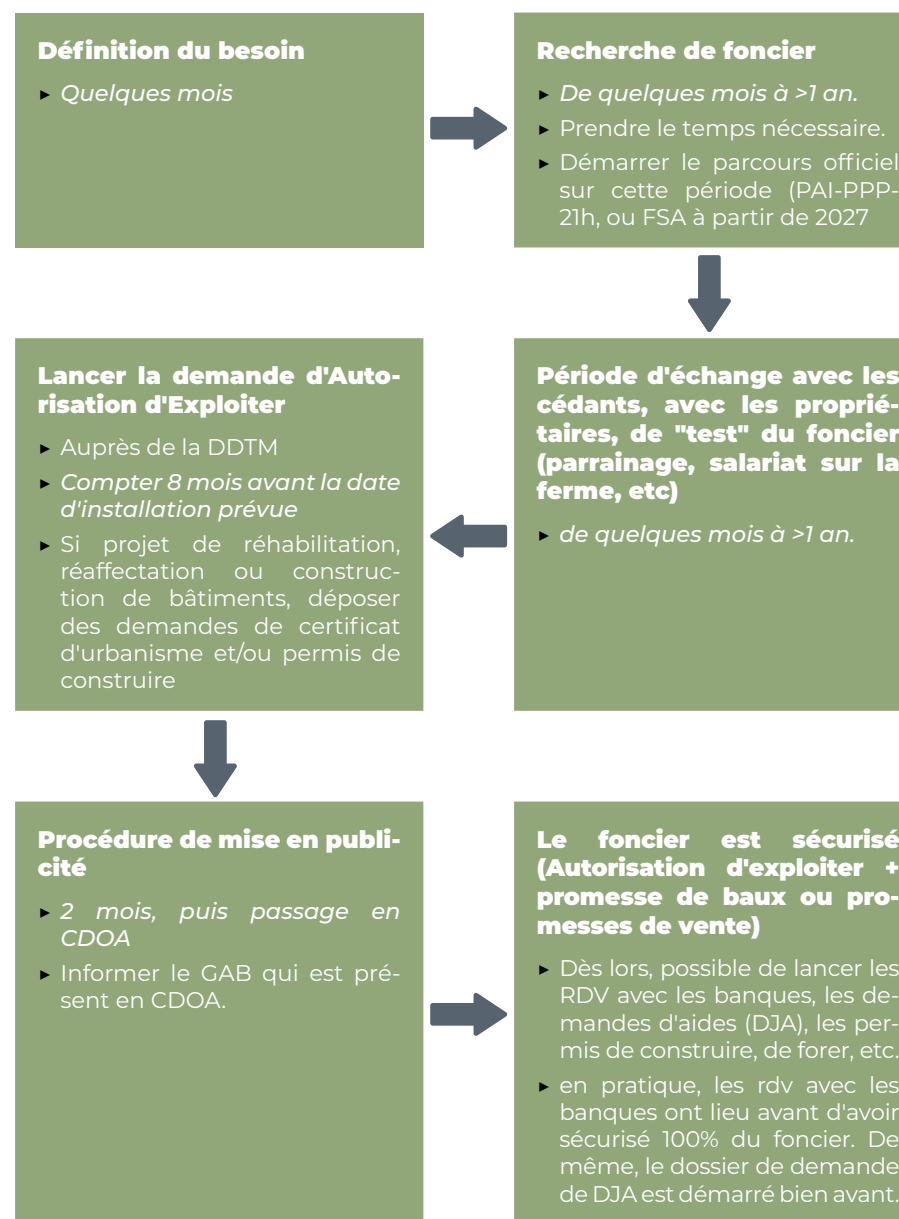
Pour démarrer une activité professionnelle agricole un titre de propriété ou un bail n'est pas suffisant. Une autorisation d'exploiter est indispensable. C'est ce qu'on appelle le « contrôle des structures ». Toute parcelle que vous souhaitez exploiter doit faire l'objet d'une démarche au titre du contrôle des structures, que le foncier vous appartienne ou non. La DDTM vous renseignera sur la nécessité ou non d'une demande d'autorisation selon votre situation et votre projet agricole.

Le cas échéant, l'autorisation d'exploiter est délivrée ou non en fonction de critères déterminés par le Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles (SDREA).

La Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA) donne un avis consultatif, mais se conforme au SDREA. Selon les cas de figure, il arrive que le SDREA favorise les projets bio.

Dans le cas de terres en location, obtenir une autorisation d'exploiter n'oblige pas le propriétaire à conclure un bail. Il est donc essentiel de prendre contact avec eux le plus en amont possible afin de leur présenter le projet.

#### Recherche de foncier en 6 étapes ▼



Les GAB bretons siègent en CDOA structure et en comité technique SAFER. Informer votre GAB et votre syndicat leur permettra d'étudier votre dossier afin de correctement le présenter dans ces instances.

#### TÉMOIGNAGE

**Anne-Hélène Riou, éleveuse de vaches laitières à Saint-Jean-Brévelay (56),**  
Installée en 2025, témoignage recueilli quelques mois après l'installation

"Initialement, mon projet se situait à Saint-Avé (56), très proche de Vannes. Je m'étais fixée une surface minimale à atteindre. Or la pression sur le foncier était telle que j'aurais dû m'installer sur un foncier trop petit, trop morcelé ou avec des baux précaires. La ferme sur laquelle je suis désormais installée est 20 km plus au nord. Cela m'a ouvert de nouvelles opportunités de commercialisation, car la concurrence est moindre que sur le littoral.

Certes, reprendre une ferme plutôt que d'en créer une nécessite de faire preuve de patience et d'adaptation : modifier l'existant, « faire du neuf avec du vieux ». Je pense que c'est acceptable, car s'installer en agriculture est un projet de moyen-long terme. Dans mon cas, même si l'emprunt est plus important, la ferme correspond tout à fait au type d'élevage que je voulais mener et c'est plus confortable. Je me sens à l'aise.

Cela m'a aussi permis de reprendre le contrat de vente en circuit long de Pierre, l'éleveur qui m'a transmis sa ferme, le temps de démarrer la transfo.

Je conseille de développer son réseau et de miser sur le bouche-à-oreille. Il ne faut pas se contenter des petites annonces. Il faut aller en formation, rencontrer les réseaux agricoles, privilégier l'humain.

Je conseillerais aussi d'essayer de se détacher de son idéal. Il y a de nombreuses opportunités de fermes à reprendre. De nombreux agriculteurs sont prêts à discuter, parfois même bien en amont de l'âge légal de départ à la retraite !"



#### Pour en savoir plus sur l'Agriculture Bio

→ Contacter le Groupement d'Agriculteurs Biologiques de votre département

▶ **CÔTES D'ARMOR**

GAB 22 • 02 96 74 75 65

▶ **FINISTÈRE**

GAB 29 • 02 98 25 80 33

▶ **ILLE ET VILAINE**

Agrobio 35 • 02 99 77 09 46

▶ **MORBIHAN**

GAB 56 • 02 97 66 32 62

Ils soutiennent la bio en Bretagne :



Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale «développement agricole et rural»

