

Partager le foncier pour cultiver l'avenir

Installation d'un petit atelier de production bio sur une ferme en activité



Avec le soutien de :

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

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE, DE L'AGRO-ALIMENTAIRE ET DE LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE

Adapté
Région
Breizh



Trouver des terres agricoles : notre défi pour accompagner les futures installations !

Une solution innovante pour s'installer en Ille-et-Vilaine

L'accès au foncier reste un obstacle majeur pour les nouveaux et nouvelles agriculteur·rices, notamment en maraîchage ou en arboriculture bio. Les fermes disponibles, souvent adaptées à l'élevage, sont trop grandes, trop mécanisées ou trop chères pour ces projets.

Une solution : le partage de terres

Agrobio 35 et Rennes Métropole souhaitent promouvoir une approche déjà éprouvée : partager quelques hectares pour permettre l'installation de nouveaux·elles producteur·rices. Cette solution favorise la diversité des productions locales et crée des synergies enrichissantes entre agriculteurs et agricultrices (échanges, entraide, partage de savoir-faire).

Un guide pour vous accompagner

Que vous soyez en recherche de terres ou souhaitiez accueillir un nouveau projet, ce guide offre des conseils pratiques et des témoignages inspirants pour vous lancer.

Une opportunité pour tous·tes, une solution pour l'avenir.

Autre solution : la transmission d'une ferme avec installation collective

Ne pas confondre le partage de foncier sur une ferme existante, avec l'installation collective sur une ferme à céder.

Pour en savoir plus, consultez [« Fermes collectives : le guide \(très\) pratique »](#), de Maëla Naëlla.

N.B. : Toutes les citations sont extraites des entretiens réalisés dans le cadre de l'étude conduite par Fanny Busseti. Elles sont différenciées selon leur énonciateur (« [Eleveur·euse accueillant·e](#) », « [Porteur·euse de projet accueilli·e](#) ») et publiées avec l'accord des personnes enquêtées.

Ce travail a été suivi et soutenu par :

Rennes Métropole, CIVAM 35 Installation Transmission, ADAGE, Eaux et Vilaine



Virginie Roussel

Maraîchère et vice-présidente Installation, Transmission, préservation foncier à Agrobio 35

Ce guide s'appuie sur une étude menée par Fanny Busseti entre août 2024 et janvier 2025, dans le cadre d'un stage avec Agrobio 35. L'objectif : identifier les freins et opportunités pour accueillir des ateliers bio sur des fermes laitières de Rennes Métropole. Une collaboration pour faciliter l'accès à la terre et diversifier la production locale.

Je cherche du foncier sur une ferme en activité

Installation en maraîchage, arboriculture, petits fruits ou autres productions nécessitant peu de surfaces

1. CLARIFIER SON PROJET D'INSTALLATION

Un projet mûri et accompagné est essentiel pour réussir son installation. Cela rassure aussi l'agriculteur·rice qui pourrait vous accueillir.

Points clés à étudier :

- Production, débouchés, filières
- Formation/expérience requise
- Statut juridique et aides financières
- Capacité d'emprunt et temporalité

Téléchargez le guide [Devenir agricultrice bio : Les clés pour s'installer](#) (FNAB).



2. POURQUOI S'INSTALLER SUR UNE FERME EN ACTIVITÉ ?

L'accès au foncier est souvent long (2-3 ans). S'installer sur une ferme existante facilite la démarche :

« Être accueilli sur la ferme de M. et J-M. m'a permis d'accéder rapidement à 1,80 ha avec un bâtiment. » Arnaud, maraîcher à La Bouëxière

« Sans Antoine, on serait encore à chercher du foncier au RDI ! » Yann, maraîcher à Romillé

AVANTAGE N°1 : STATUTS INDÉPENDANTS

Il n'y a pas d'obligation de s'associer. La ferme existante garde son statut, le nouvel arrivant crée le sien.

« Je me connais, je n'aurais pas pu m'installer en collectif. Mais là, c'est un bon compromis. Je ne suis pas toute seule et je gère ma production comme je veux. » Gaëtane, maraîchère à Chavagne.

« La ferme qui nous a accueillis a gardé son statut d'entreprise individuelle et mon associé et moi avons créé notre propre GAEC. » Sébastien, maraîcher à Cesson-Sévigné.

AVANTAGE N°2 : ENTRAIDE ET MUTUALISATION

La proximité d'un-e autre agriculteur-riche crée la possibilité de partager, échanger, mutualiser... selon les besoins, les envies et les capacités de chacun-e :

« Le bâtiment de stockage était déjà là, donc moins d'investissements. »
Arnaud

« Mon premier débouché était trouvé grâce au magasin de la ferme. »
Gaétane

« Il y a plein d'avantages à avoir cette proximité avec un éleveur : c'est lui qui a semé mes couverts.... J'utilise également son foin pour pailler mes cultures, son télescopique, son tracteur. Les coups de main de temps en temps sont des aides précieuses. » Thomas, maraîcher à Langouet

« Yves nous a appris à déchaumer, changer une roue... » Sébastien

À prévoir : clarifier les modalités (prêt, location, achat, échanges parcellaires).

AVANTAGE N°3 : SYNERGIES AGROÉCOLOGIQUES :

Échanges de ressources (foin, fumier, pâturage)

AVANTAGE N°4 : INTÉGRATION TERRITORIALE

« Christian nous a guidés, il connaissait bien son territoire. » Bastien, maraîcher à Ercé-près-Liffré.

« Échanger avec l'éleveur nous a aidés à comprendre notre lieu d'installation. » Ronan, maraîcher à Saint-Thual

→ Une solution gagnante pour dynamiser les territoires (plus de lien social) et répondre à la demande en produits locaux !



3. QUELLES ÉTAPES POUR S'INSTALLER SUR UNE FERME EN ACTIVITÉ ?

ÉTAPE N°1 : DÉFINIR VOS BESOINS, VOS ENVIES ET CE QUE VOUS POUVEZ APPORTER

Cet exercice, préalable à la rencontre, est important car ce sont des points que vous devrez discuter pour poser **les bases d'un accueil réussi et d'une entente durable**.

Pour vous aider, vous pouvez vous poser les questions suivantes :

- Qu'est-ce qui m'est nécessaire ? Quelles seraient mes conditions pour une bonne installation ?
- Qu'est-ce que je me plaindrais mais qui n'est pas une condition nécessaire ?
- Quelles sont mes limites ? Quels sont les points qui m'obligeraient à refuser l'offre ?

Pour chacun des points suivants :

- **Terrain** : Surface, localisation, qualité du sol, accès à l'eau/électricité, besoins en bâtiments ?
- **Statut foncier** : Propriété ou fermage ?
- **Statut juridique** : Indépendant ou associé à la ferme d'accueil ?
- **Habitat** : Rester à votre domicile ou vivre sur la ferme ?
- **Mutualisation** : Que partager (matériel, bâtiments, etc.) et sous quelles modalités ?
- **Investissement en temps** : Coups de main ponctuels, travail régulier, échanges de services ?

D'autres questions importantes :

- Sur quel type de ferme j'aimerais m'installer ?
 - Quel type de relation avec l'accueillant me satisferait ?
 - Comment mieux se connaître avant de s'installer sur le lieu ?
 - Quelles conséquences si je décide d'arrêter mon activité agricole après quelques années ?
- **Attention** : La ferme d'accueil a elle aussi ses propres besoins, envies, contraintes et habitudes ! Demandez-vous quels compromis vous seriez prêt-e à faire ! Ensemble vous devrez imaginer un système donnant-donnant (voir fiche 3 « On se lance »).

« Nous avons modifié nos plans pour préserver les terres pâturables près de la salle de traite » Sébastien

ÉTAPE N°2 : PRÉPARER LA PRÉSENTATION DE VOTRE PROJET

Les potentiel-es accueillant-es peuvent être inquiet-es à l'idée de s'investir dans un projet d'accueil qui ne durerait pas. Ils et elles seront rassuré-es quand vous leur présenterez un projet bien construit, solide, durable. N'hésitez pas à leur parler de :

- Votre accompagnement (Agrobio 35, CIVAM 35 IT, Chambre d'Agriculture...)
- Votre budget prévisionnel.

ÉTAPE N°3 : CHERCHER ET RENCONTRER DES FERMES

- **Structures ressources** : Agrobio 35, CIVAM 35 IT, ADAGE, Rennes Métropole...
- **Réseaux** : Référents syndicaux des territoires, élus locaux sentinelles ou référents foncier des communautés de communes.
- **Événements** : Cafés-installation, annonces, rencontres.
- **Opportunités** : Parlez de votre projet pour multiplier les chances de trouver un-e accueillant-e.

La rencontre avec un-e potentiel-le accueillant-e est un moment clef qui vous permettra de vous présenter, de décrire votre projet et de découvrir le fonctionnement de la ferme en place. C'est un moment privilégié pour apprendre à se connaître, initier une relation de confiance et voir si vous vous projetez ensemble pour la suite !

Et plus vous exposerez votre projet...

... plus cela vous aidera à le clarifier grâce aux réactions et questions des interlocuteur-ices.

... plus vous serez à l'aise pour le présenter.

ÉTAPE N°4 : DÉFINIR ENSEMBLE LE PROJET

→ Pour aller plus loin, consultez la fiche 3 « On se lance ».

AUTRES PISTES :

1. Échange parcellaire : L'échange parcellaire pourrait intéresser des éleveur-euses ne pouvant pas diminuer leur surface fourragère ou souhaitant un regroupement parcellaire autour de l'exploitation.

2. Outils juridiques : Renseignez-vous sur les Baux Ruraux à Clauses Environnementales (BRCE) et les Obligations Réelles Environnementales (ORE) qui pourraient intéresser votre potentiel-le accueillant-e, voire favoriser l'obtention de votre autorisation d'exploiter.

Pour en savoir plus, rendez-vous à la Fiche 2 « Éleveur-euse »

J'accueille une installation bio sur mon foncier

1. POURQUOI ACCUEILLIR UNE AUTRE PRODUCTION SUR MA FERME ?

Voici les réponses d'éleveur·euses qui ont déjà cédé quelques hectares pour l'installation d'un·e porteur·euse de projet (maraîchage, arboriculture, petits fruits) :

EXPLICATION N°1 : CHACUN·E SON EXPLOITATION

- Revenus, aides et difficultés ne sont pas partagés.
- « On a pensé s'associer en GAEC, mais garder notre indépendance nous protège en cas de coup dur. Ça n'empêche pas l'entraide ! » Guillaume, éleveur à Langouet.

EXPLICATION N°2 : CHACUN·E SES RAISONS

- **Rompre l'isolement** : « Dès mon installation, j'ai choisi de ne pas rester seul... On partage un repas par semaine pour échanger et garder du lien », Antoine, éleveur accueillant à Romillé.

« Les interactions sociales et humaines sont primordiales pour moi. Peu après mon installation, j'ai accueilli une maraîchère » Gilles, éleveur accueillant à Chavagne.

- **Dynamiser la ferme et le territoire** : La vente directe de fruits et légumes attire plus de clients.

« Un maraîcher diversifie l'offre et élargit la clientèle. » Yves , éleveur accueillant à Cesson-Sévigné.

- **Mutualiser** : Matériel, bâtiments, ventes, temps, connaissances...
« On a créé une banque de travail pour échanger des coups de main et mutualiser le tracteur. [...] On fait des achats groupés de paille et d'engrais verts. » Antoine.

« On pense organiser ensemble un chantier de bois cet hiver. » Guillaume, éleveur accueillant à Langouet.

- **Transmettre son savoir** : « J'ai aidé les nouveaux à s'intégrer dans le réseau local des fermes. » Christian, éleveur accueillant à Ercé-près-Liffré.

• **Favoriser l'agriculture bio et locale** : « Ça avait du sens d'aider des jeunes à produire des légumes bio pour les cantines. » Christian.

« En cédant des terres pour permettre à deux maraichers de s'installer, j'ai gagné deux voisins et l'assurance que les terres restent en bio » Yves.

• **Préparer la transmission de sa ferme** : « Je me dis que céder une ferme avec des voisins plutôt qu'une ferme isolée peut être un atout. » Yves.

• **Créer des complémentarités** : « Sur les 3 ha cédés au maraicher, seulement 1 ha est destiné aux cultures légumières. Avec cette rotation prairies pâturées -légumes, les terres sont amendées par les vaches. » Guillaume.

→ **En résumé** : *Partager ses terres, c'est s'entraider, diversifier les productions, et préparer l'avenir de sa ferme ! Passez le message à votre voisin·e !*

EXPLICATION N°3 : CHACUN·E SON HISTOIRE

Céder un bout de la terre familiale ou changer son usage peut toutefois être une décision difficile à prendre.

« C'est un peu un déracinement de céder une partie de la ferme familiale au début mais c'est pour un beau projet. » Gilles

« Sur les derniers jours de pâturage, j'étais troublé. Avais-je pris la bonne décision de renoncer à des prairies ombragées ? L'enthousiasme de mes nouveaux voisins m'a aidé à passer le cap. Au final le pâturage a été réorganisé positivement et les nombreux arbres plantés depuis 25 ans offrent suffisamment d'ombrages pour le troupeau. À 55 ans, c'est aussi une façon de se préparer aux changements à venir. » Yves

Conclusion : Un pas difficile, mais parfois nécessaire pour avancer.

POINTS DE VIGILANCE LIÉS AU CHANGEMENT D'USAGE DES TERRES :

• **MAEC** : Les parcelles engagées dans une MAEC le sont pour 5 ans → si possible, choisir d'autres parcelles.

• **Bio** : si une conversion des terres en bio est envisagée, cela peut être anticipée en amont de l'accueil.

• **Aides PAC** : Les parcelles vendues ou louées ne donneront plus droit aux aides.

• **Épandage** : Si vous êtes proche de la limite fixée par la directive Nitrates un contrat peut permettre de continuer à épandre sur ces parcelles. Attention toutefois, certains lisiers conventionnels sont interdits en bio.

L'ÉCHANGE PARCELLAIRE : UNE SOLUTION POUR ACCUEILLIR SANS PERDRE DE SURFACE

Le principe : Vous manquez de place (pour le foin, l'épandage...), mais vous voulez accueillir un nouveau projet ?

L'échange parcellaire permet de :

- Aider un-e porteur-euse de projet à s'installer sur une de vos parcelles.
- Récupérer en échange une parcelle qui vous intéresse (ex. : proche de vos bâtiments, adaptée à votre activité).
- Garder la même surface totale : personne ne perd de terrain !

Comment faire ?

1. Trouvez une parcelle qui vous arrange (ex. : en continuité de votre exploitation).
2. Proposez au porteur-euse de projet de demander l'autorisation d'exploiter cette parcelle à votre place.
3. Une fois l'autorisation obtenue, échangez-la contre une de vos parcelles (de surface équivalente).
4. Tout le monde y gagne :
 - o Vous optimisez votre foncier sans perdre de surface.
 - o Le porteur de projet s'installe dans de bonnes conditions.

Exemple concret : Christian, éleveur, voulait aider deux maraîchers à s'installer, mais sans réduire sa surface. Il leur a proposé de demander l'autorisation d'exploiter sur une parcelle voisine qu'il convoitait. Une fois l'autorisation obtenue, ils ont échangé cette parcelle contre un îlot de son exploitation. Résultat : chacun a le foncier adapté à ses besoins, et la collaboration continue !

Une piste à explorer pour votre projet ? Renseignez-vous sur les parcelles près de chez vous ! En étant implanté-e sur le territoire, vous êtes bien placé-e pour faire de la veille foncière.



2. QUELLES ÉTAPES ?

ÉTAPE N°1 : DÉFINISSEZ VOS BESOINS, VOS ENVIES

Avant de vous lancer, définissez ce que vous êtes prêts à donner et en contrepartie de quoi. L'accueil doit se construire sur un principe donnant-donnant qui prend en compte les besoins et les conditions des deux parties.

« Pour moi, accueillir ce n'est pas juste partager du foncier. J'aspire à ce que les interactions génèrent un modèle coopératif. » Gilles

Pour vous aider, vous pouvez vous poser les questions suivantes :

- **Qu'est-ce qui m'est nécessaire ?** Quelles seraient mes conditions pour poursuivre mon activité dans de bonnes conditions ?
- **Qu'est-ce ce qui me plairait** mais qui n'est pas une condition nécessaire ? (Exemples : partager du matériel, collaborer sur certaines tâches...)
- **Quelles sont mes limites ?** Qu'est-ce qui me ferait dire non ? « C'était clair dès le début que je ne voulais pas consacrer de temps à la culture des légumes. » Yves

Points à préciser :

- **Le terrain :** Quelle surface puis-je céder ? Où ? (proche du corps de ferme pour l'accès au bâti, raccordement à l'eau et l'électricité ou sur un îlot séparé avec leur bâtiment propre ? etc.)
- **L'accès au foncier :** Est-ce que je veux louer ou vendre ? Ou est-ce que je peux réduire la surface de mon bail ?
- **Le statut juridique :** Je reste indépendant-e, ou je m'associe ?
- **Ce que je peux partager :** Matériel, main-d'œuvre, bâtiments... ? Sous quelles conditions ?
- **La production :** Suis-je prêt-e à accueillir des productions pérennes ?
- **Les points sécurisants :** Est-il important que le ou la porteur-euse de projet soit accompagné-e dans son parcours à l'installation ?
- **Partage du temps de travail/Main d'oeuvre :** Est-ce que je souhaite recevoir de l'aide de la personne accueillie ? Pour quelles tâches ? des coups de main ponctuels ou des astreintes régulières ? Et en échange de quoi ? Du prêt de matériel, d'autres coups de main, une rémunération ?

Se poser ces questions en amont des rencontres permet d'être au clair sur les points nécessaires et ceux sur lesquels il est possible de faire des compromis.

« C'est important de définir ce que l'on veut vraiment, de se poser des questions concrètes comme l'emplacement de l'atelier accueilli avant de débiter le projet ensemble. Par exemple, pour moi, c'était important que ma ferme et l'atelier de maraichage aient leur indépendance économique. » Yves

« Je craignais de céder des terres directement accessibles au pâturage mais avec le recul, je me rends compte que ça aurait pu fonctionner et permettre de revaloriser certains bâtiments sous-exploités à proximité. Mais la parcelle que j'ai finalement cédée aux maraichers est facilement accessible depuis la route ce qui est bien pour la vente directe. Tous les paramètres sont à prendre en compte. » Antoine

ÉTAPE N°2 : RENCONTREZ DES PORTEUR·EUSES DE PROJET

- **Contactez des structures ressources** (comme Agrobio 35, le CIVAM 35 IT ou Rennes Métropole) pour trouver des candidat·es et vous conseiller.
- **Participez à des événements** (cafés-installation, annonces) pour faire savoir que vous seriez prêt·e à accueillir.
- **Parler de votre projet à un maximum de personnes** pour saisir toutes les opportunités de rencontres de personnes intéressées !

Lors de la rencontre avec un·e potentiel·le accueilli·e, vous pourrez vous présenter, présenter votre ferme et vos envies. Vous découvrirez également le projet et les attentes du ou de la porteur·euse de projet. Ce sera l'occasion de voir si vous partagez une vision commune de l'accueil et sentir si vous êtes prêt·es à avancer ensemble.



ÉTAPE N°3 : CONSTRUISEZ LE PROJET ENSEMBLE

Voir fiche 3 « On se lance ensemble ».

À retenir :

- Soyez clair·e sur vos attentes, mais prêt·e à faire des compromis.
- Le projet doit être construit sur le principe « donnant-donnant ».

Besoin d'aide pour avancer ? Contactez les structures Agrobio 35 ou le CIVAM 35 IT.

2 OUTILS POUR PROTÉGER VOS TERRES ET FAVORISER L'INSTALLATION BIO

1. Le BRCE (Baïl Rural à Clause Environnementale)

À quoi ça sert ?

- Garantir des pratiques respectueuses (bio, agroécologie) sur vos terres.
- Favoriser l'installation d'un agriculteur bio lors d'un passage en CDOA-Structures (demande d'autorisation d'exploiter).

Comment faire ?

- Si vous êtes locataire, parlez-en à votre propriétaire : mettez en avant les avantages du maintien en bio (valeur du foncier, image, subventions...).
- Si vous êtes propriétaire, faite la démarche chez un notaire avant la demande d'autorisation d'exploiter.
- Contactez Agrobio 35 ou Rennes Métropole pour vous accompagner.

2. L'ORE (Obligation Réelle Environnementale)

À quoi ça sert ?

- Imposer des pratiques environnementales (exemple : interdiction des pesticides, maintien des haies) même en cas de vente ou de changement de locataire.
- Sécuriser le maintien en bio sur le long terme.

Comment faire ?

- Consultez la fiche technique pour comprendre le dispositif : [« La piste des ORE pour le maintien des terres en bio »](#).
- Faites-vous accompagner par des structures comme la LPO ou Bretagne Vivante pour monter le dossier

Besoin d'aide pour choisir ? Contactez Agrobio 35.

On se lance !

1. CONSTRUIRE LE PROJET ENSEMBLE

ÉTAPE N°1 : SE RENCONTRER

La rencontre est une étape importante qui va vous permettre de découvrir l'autre (ou les autres). Vous allez pouvoir vous projeter plus concrètement dans l'accueil en commençant à voir les points sur lesquels vous êtes d'accord et ceux pour lesquels une discussion plus longue sera nécessaire pour trouver une entente.

C'est une étape qui prend du temps.

La rencontre se fait **en plusieurs fois** pour pouvoir prendre du recul et reconsidérer ses attentes au vu de celles de l'autre.

→ **POUR ALLER PLUS LOIN** : Réaliser un chantier ou un stage de découverte dans la ferme. Contacter le CIVAM 35 IT pour une convention de stage.

C'est aussi le moment de voir si vous...

...partagez suffisamment de choses en commun (valeurs, vision commune de l'accueil et de l'organisation globale...)

...vous vous entendez suffisamment bien pour poursuivre l'aventure !

C'est d'autant plus important, si vous envisagez de mutualiser des moyens de production.

Important : Savoir s'écouter et reconnaître qu'il y a un risque d'incompatibilité, avant de s'engager.



ILS L'ONT FAIT : ACCUEIL D'UN GAEC DE 3 MARAÎCHERS SUR UNE FERME LAITIÈRE EN ACTIVITÉ

Antoine, éleveur, a accueilli sur 2,5 ha de sa ferme, trois maraîchers qui y ont installé serres et bâtiment. Locataires au départ, ils ont ensuite racheté la parcelle.

Qu'est-ce qui a changé ?

- Mutualisation : tracteur, matériel de travail du sol, coups de main (ensilage, clôtures).
- Organisation : un repas par semaine et un groupe WhatsApp pour s'organiser.
- Des projets communs : achat d'un tracteur en commun et mise en place d'une « banque de travail » pour équilibrer temps et matériel partagés.

Résultat :

« Dès mon installation, j'ai eu l'idée et l'envie d'installer une autre activité sur la ferme pour ne pas être seul. L'aspect humain est important pour moi et je suis très content de voir le dynamisme autour de la ferme qu'entraîne l'installation des maraîchers. » Antoine

« Sans Antoine, on serait encore à chercher du foncier au RDI. Et puis la proximité de sa ferme nous offre un potentiel de mutualisation de certains éléments. C'est chouette de pouvoir partager entre paysans et de rester ouvert sur une autre production. » Yann

ÉTAPE N°2 : S'INSPIRER D'EXPÉRIENCES RÉUSSIES

Rencontrez des agriculteur-rices ayant vécu un projet similaire pour vous inspirer et adapter leurs bonnes idées à votre situation.

ÉTAPE N°3 : SE FORMER ET SE FAIRE ACCOMPAGNER

- CIVAM 35 IT propose des formations sur la mutualisation, la gestion des tensions et la communication.
- Faites-vous accompagner par **un tiers neutre** pour un regard extérieur.

ÉTAPES N°4 : DÉCIDER ENSEMBLE

Au fil des échanges, définissez comment accueillir le nouvel atelier et organiser la coopération au quotidien.

Points clés à aborder :

Sujet	Questions à se poser
Terrain	Quelle surface ? Où sur la ferme ? Accès, qualité du sol, eau, électricité, bâtiments ? Si la personne accueillie construit un bâtiment, qui sera propriétaire de l'assise foncière de celui-ci ?
Mutualisation	Quels matériel/outils partager ? Comment ?
Logement	Où vit chacun-e ? Espaces partagés ? Lieu commun ?
Fonctionnement quotidien	Comment communiquer (repas, sms, tableau, calendrier...) ? Simple salut ou une pause café quotidienne ?
Formalisation	Comment formaliser et clarifier les engagements pris lors des rencontres ? Agrobio 35 ou CIVAM 35 IT peuvent vous aider à rédiger un contrat consensuel ou un règlement intérieur. Qu'est-ce qu'on laisse informel ?
Bien-être et durée	Comment préserver une bonne relation ? Important : prévoir dans l'agenda des temps d'échanges réguliers (avec médiation si besoin) pour échanger à froid des points à améliorer et actions à mettre en place.
Futur	Quelle règle se donne-t-on si l'un-e ou l'autre souhaite arrêter ?



2. COMMENT SÉCURISER L'ACCÈS AU FONCIER

Comment garantir l'accès et l'autorisation d'exploiter au porteur-euse du projet ? Tout dépend de votre situation et du statut de la parcelle.

ÉTAPE N°1 : DÉTERMINER VOTRE SITUATION

Vous êtes éleveur-euse...

- **A** : ... **propriétaire** de la parcelle.
- **B** : ... **locataire** de la parcelle.

Vous êtes porteur-euse de projet :

Au préalable, remplissez le questionnaire en page 7 de la notice d'information pour savoir si « vous relevez du régime des autorisations d'exploiter » et demandez une autorisation d'exploiter à la DDTM du siège d'exploitation :

- **C** : **Pas besoin d'autorisation** → vous pouvez déposer une simple déclaration et demander un rescrit à la DRAAF pour confirmation.
- **D** : **Autorisation obligatoire** → votre demande sera publiée et soumise à concurrence.

N.B : Même si la surface du projet est inférieure au seuil de contrôle, déposer une demande d'autorisation préalable d'exploiter. Cela permettra d'avoir une preuve administrative pour la CDOA. Un conseil : étant donné que votre projet ne devrait ainsi pas être soumis à « une publicité foncière », restez discret-e...



ÉTAPE N°2 : CAS PAR CAS : QUE FAIRE ?

Votre situation	Démarches à suivre
A + C (propriétaire, pas besoin d'au- torisation)	Accord direct entre vous et le/la porteur·euse de projet (bail ou vente). En cas de vente, attention , risque de préemption par la SAFER. Consultez votre notaire avant toute vente.
A + D (propriétaire, autorisation obligatoire)	La demande d'autorisation d'exploiter est publiée. Deux issues sont possibles : <ul style="list-style-type: none">• Pas de concurrence : accord direct pour bail ou vente après retour de la DDTM.• Concurrence* : la CDOA-Structures tranche selon les priorités du SDREA (ex : installation, bio, proximité, etc.). Si le concurrent obtient l'autorisation, vous n'êtes pas obligé·e de la lui louer, mais la parcelle ne pourra pas être exploitée temporairement.
B + C (locataire, pas besoin d'autorisation)	Obtenez l'accord du ou de la propriétaire et du ou de la locataire actuel·le et rédigez une promesse de bail soumise à l'autorisation d'exploiter. Pour cela, privilégiez la rencontre avec les propriétaires accompagnés de l'agriculteur·rice « accueillant·e » (très important). En cas d'éloignement, au moins le ou la contacter et échanger. Si malgré tout, un/une propriétaire refuse, envoyez un recommandé.
B + D (locataire, autorisation obligatoire)	Même démarche qu'en B + C, avec, en plus, le dépôt de la demande d'autorisation d'exploiter à la DDTM. En cas de concurrence, voir le cas A + D.

* Les 2 principaux risques :

- 1) parcelle à proximité d'une exploitation qui justifie le besoin de cette parcelle pour sa pérennité
- 2) une autre installation : même niveau de priorité dans le SDREA ; mais la sous-priorité « maintien en bio » peut jouer pour départager. Dans ce cas une ORE ou BCRE peut aussi protéger le maintien en bio.

ÉTAPE N°3 : COMMENT RENFORCER VOTRE DOSSIER ?

Pour maximiser vos chances d'obtenir l'autorisation d'exploiter (en cas de concurrence), mettez en avant :

- Un projet en **bio**
- **Commencer le parcours 3P très tôt**, même si votre projet n'est pas suffisamment défini ou hors cadre de la dotation JA.

Cela vous permettra :

- D'obtenir l'attestation de stage 21h → davantage de points
 - De mûrir votre projet et de commencer un accompagnement au chiffre → davantage de points
 - D'être éligible plus rapidement si une opportunité se présente.
- Une **production prioritaire** (élevage, fruits/légumes > 70% de l'IDE).
- Votre **expérience** et votre capacité agricole.

Conseil : Présentez votre projet à un membre de la CDOA-Structures avant le dépôt, notamment l'administrateur·rice d'Agrobio 35 qui y siège. Leur soutien peut faire la différence. Précisez également que vous avez l'accord des propriétaires pour l'exploiter.



ÉTAPE N°4 : CONSEILS PRATIQUES

• **Privilégier l'installation non soumise à contrôle** : Dans le cas de B+C, si vous le pouvez, installez-vous sur une surface exploitée inférieure au seuil de contrôle régional (voir la liste des coeff. d'équivalence [annexe 1 p.28 du SDREA sur le site de la DRAAF](#)). Autres conditions cumulatives pour être exempt·e de contrôle dans le cas d'une installation : être titulaire de la capacité ou de l'expérience : [article 4 du SDREA à partir p.26](#).

• **Communiquer** : Parlez de votre projet aux voisins et au propriétaire pour éviter les surprises.

• **Soutenir** : Agriculteur·rices « accueillant·es » : faites savoir auprès de vos pairs voisins qu'il y a un projet d'accueil à soutenir.

• **Prévoir** la signature du bail avec le ou les propriétaire(s) après avoir reçu l'autorisation d'exploiter de la DDTM. Et si l'agriculteur·rice « accueillant·e » est locataire, faire la cession de bail, le même jour que la signature du bail du porteur·euse de projet (pas avant !).

• **Outils juridiques** : Pensez au BRCE (Bail Rural à Clause Environnementale) ou à l'ORE (Obligation Réelle Environnementale) pour appuyer une installation bio.

• **Ressources** : Consultez les guides d'Agrobio 35, de la Chambre d'agriculture ou de Terre de Liens.

À retenir : L'accord du ou de la propriétaire est la clé. Et n'hésitez pas à vous faire accompagner par les structures locales (Agrobio 35, CIVAM 35 IT, Chambre d'agriculture, Rennes Métropole, ADAGE, CIAP35...). L'accompagnement maximise vos chances de réussite, et cela peut rassurer le/la propriétaire.

LE SDREA, C'EST QUOI ?

Le SDREA (Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles) encadre le contrôle des structures et l'accès au foncier agricole en Bretagne. Il définit notamment les critères pour les autorisations d'exploiter. Depuis janvier 2024, en Ille-et-Vilaine, le nouveau SDREA priorise l'installation (n°1) et les parcelles de proximité (n°3).

Pour plus d'informations, consultez le site de la DRAAF Bretagne ou contactez-la. Des permanences sont organisées les mardis en Ille-et-Vilaine.

LA CDOA-STRUCTURES, QU'EST-CE QUE C'EST ?

La CDOA (Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture) est une instance consultative qui applique les politiques agricoles départementales. Sa commission « structure et économie des exploitations », composée de représentants syndicaux et agricoles, se réunit 7 à 8 fois par an pour étudier les demandes d'autorisation d'exploiter.

Elle suit généralement les priorités du SDREA, mais peut faire des exceptions. Par exemple, une parcelle proche d'un bâtiment d'élevage (moins de 500 m) et essentielle à sa pérennité peut être attribuée à une exploitation existante, même si un projet d'installation (priorité n°1) est en concurrence.

Pour aller plus loin:

- [« Devenir agricultrice bio Les clefs pour s'installer », FNAB](#)
- [Boîte à outils du PNR du Haut-Languedoc « Favoriser la Transmission Installation Multiple ou Collective des fermes du Haut-Languedoc » PNR du Haut-Languedoc](#)
- [« Fermes collectives : le guide \(très\) pratique » Maëla Nael, publié chez TerrAgora](#)
- [« S'installer, et après ? Réflexions paysannes pour durer » InPACT](#)

Contacts



Eline SABIN

**Coordinatrice du Pôle Installation
Transmission Foncier à Agrobio 35**

06 24 35 75 40

e.sabin@agrobio-bretagne.org



AGROBIO 35

AGROBIO 35

29 Avenue des Peupliers

35510 Cesson-Sévigné

02 99 77 09 46

agrobio35@agrobio-bretagne.org

www.agrobio-bretagne.org

Avec le soutien de :



Ce projet a pu être réalisé grâce au soutien des agriculteur·rices adhérent·es d'Agrobio 35