Parfait, je vais te faire **un listing exhaustif, combinant acquisition du foncier et création de l’entreprise**, avec **tous les organismes, documents et ordre chronologique**, de façon à **ne rien oublier** pour ton installation en maraîchage bio.

**✅ Démarches complètes avant installation**

**1️⃣ Acquisition et sécurisation du foncier**

| **Étape** | **Organisme / Contact** | **Documents / Actions** | **Objectif** |
| --- | --- | --- | --- |
| Étude des besoins | Personnel + Chambre d’agriculture | Définir surface nécessaire, cultures, rotation, besoins en eau | Vérifier que le terrain est adapté |
| Analyse du sol et environnement | Laboratoire agricole, Chambre d’agriculture | Tests de pH, fertilité, drainage, pollution éventuelle | Évaluer la productivité du terrain |
| Vérification urbanisme / zonage | Mairie / PLU | Consulter le PLU, vérifier zones protégées (Natura 2000, zones humides) | S’assurer que le terrain est exploitable |
| Consultation SAFER | SAFER Loire-Atlantique | Vérifier disponibilité, préemption, possibilité achat ou location | Accès au foncier agricole |
| Montage financier | Banque / expert-comptable | Plan de financement, apports (30k€ chacun), emprunts, garanties | Préparer le financement |
| Vérification droits PAC | Chambre d’agriculture / DDT | Vérifier que le terrain est admissible aux **droits à paiement de base (DPB)** | Accéder aux aides PAC |
| Autorisation d’exploiter | DDT | Formulaire, projet technique et économique, liste des associés, qualifications, bail ou titre de propriété | Être reconnu comme exploitant agricole, pouvoir toucher les aides |
| Acquisition / location | Notaire pour achat, bail rural pour location | Contrat d’achat notarié ou bail rural (souvent 9 ans minimum) | Sécuriser juridiquement le foncier |

**2️⃣ Création de l’entreprise (GAEC)**

| **Étape** | **Organisme / Contact** | **Documents / Actions** | **Objectif** |
| --- | --- | --- | --- |
| Choix du statut juridique | Associés + Chambre d’agriculture | Déterminer GAEC, capital social, parts, répartition du travail, rôle des gérants | Définir structure juridique adaptée |
| Rédaction des statuts | Notaire / avocat ou modèles Chambre d’agriculture | Objet social, durée, capital et apports, répartition bénéfices et pouvoirs, règles d’entrée/sortie d’associé | Structurer légalement la société |
| Agrément GAEC | DDT | Dossier complet : statuts, projet technique et économique, qualifications, plan de financement | Obtenir la reconnaissance officielle de GAEC |
| Guichet unique | [https://www.guichet-entreprises.fr](https://www.guichet-entreprises.fr/) | Création SIRET / SIREN, affiliation MSA, PAC, dépôt des statuts GAEC | Centraliser toutes les démarches administratives |
| Affiliation MSA | MSA | Inscription des exploitants, calcul des cotisations | Statut social obligatoire |
| Assurances | Compagnie d’assurance | Responsabilité civile exploitation | Couverture des risques |
| Certification bio | Organisme certificateur AB (Ecocert, Certipaq…) | Déclaration, cahier des charges, inspection | Pouvoir commercialiser en bio |
| Autorisations spécifiques | DDT / Préfecture / Service de l’eau | Irrigation, bâtiments, stockage, vente directe | Respecter obligations réglementaires |

**3️⃣ Déclarations PAC et aides bio**

| **Étape** | **Organisme / Contact** | **Documents / Actions** | **Objectif** |
| --- | --- | --- | --- |
| DPB et éco-régime | DDT / Chambre d’agriculture | Déclaration PAC, surfaces, cultures bio | Toucher les aides PAC |
| Aide au petit maraîchage | DDT / Chambre d’agriculture | Déclaration annuelle, surfaces admissibles | Subvention pour petites exploitations |
| Crédit d’impôt Bio | Service des impôts | Déclaration fiscale annuelle | Réduction d’impôt liée à conversion bio |

**4️⃣ Ordre chronologique recommandé**

1. Étude technique et financière du foncier
2. Vérification urbanisme, SAFER, DPB PAC
3. Montage financier
4. Dépôt du projet et **demande d’autorisation à exploiter** auprès de la DDT
5. Choix du statut GAEC et rédaction des statuts
6. Agrément GAEC auprès de la DDT
7. Création via **guichet unique** : SIRET/SIREN, affiliation MSA, PAC
8. Souscription assurances et obligations réglementaires (certification bio, bâtiments, irrigation…)
9. Déclarations PAC et aides bio (DPB, éco-régime, aide petit maraîchage, Crédit d’Impôt Bio)