



CAPAM

Chambre d'Agriculture, de la Pêche et de l'Aquaculture de Mayotte



Transmettre son exploitation agricole à Mayotte

Guide pratique à destination des cédants : foncier, anticipation, seuils d'âge et choix de transmission

SAHIMI M. & SAID K. (CAPAM, 2025)

Avec la contribution financière du CASDAR (Ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire) et du Conseil Départemental de Mayotte



Un enjeu de renouvellement urgent

L'agriculture mahoraise vieillit alors que la souveraineté alimentaire à l'horizon 2030 exige davantage de surfaces cultivées et de production. Sans transmission organisée, des centaines d'exploitations risquent de disparaître dans les dix prochaines années.

4 319

exploitations recensées
à Mayotte (2020)

+ 50 %

des chefs d'exploitation
ont dépassé 55 ans

26 %

seulement envisagent
un transfert familial (base:
1667 exp. Plus de 60 ans)

3/4

n'ont engagé aucune
démarche de transmission

Quatre étapes clés pour réussir



Sécuriser le foncier

1

Régulariser la situation foncière en amont : c'est le préalable à toute transmission et à tout accès aux aides.



Anticiper tôt

2

Engager la démarche idéalement dix ans avant la cessation, et préparer sa retraite avec la cellule MSA.



Identifier le repreneur

3

Repérer un repreneur crédible, familial ou hors cadre, et le mettre en relation avec la CAPAM.



Choisir la modalité

4

Arbitrer entre bail rural, vente ou société selon les objectifs patrimoniaux et l'âge.

Le foncier, verrou stratégique

Une exploitation dont le foncier n'est pas régularisé ne peut être transmise dans des conditions sûres, ne peut servir de support à un bail rural opposable, et ne permet pas de mobiliser les aides à l'investissement du FEADER (dispositif 73.01).

La régularisation foncière est le préalable indispensable, pour le cédant comme pour le repreneur.

Trois situations foncières à Mayotte

Indivision familiale

Héritage non liquidé : tous les héritiers sont copropriétaires.

Occupation coutumière

Terres sur le domaine public du CD976 ou de l'État, sans titre.

Foncier déjà titré

Cas plus rare : propriété établie au nom du cédant.

La chaîne de régularisation foncière

1



Identifier

Indivision, occupation coutumière ou foncier titré ?



2

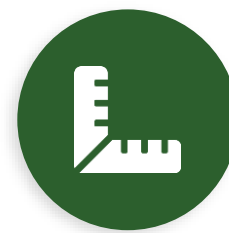


Bon interlocuteur

GIP CUF (indivision), CD976 ou DEALM (foncier public).



3



Géomètre-expert

Dossier d'arpentage : étape obligatoire de toute régularisation.



4

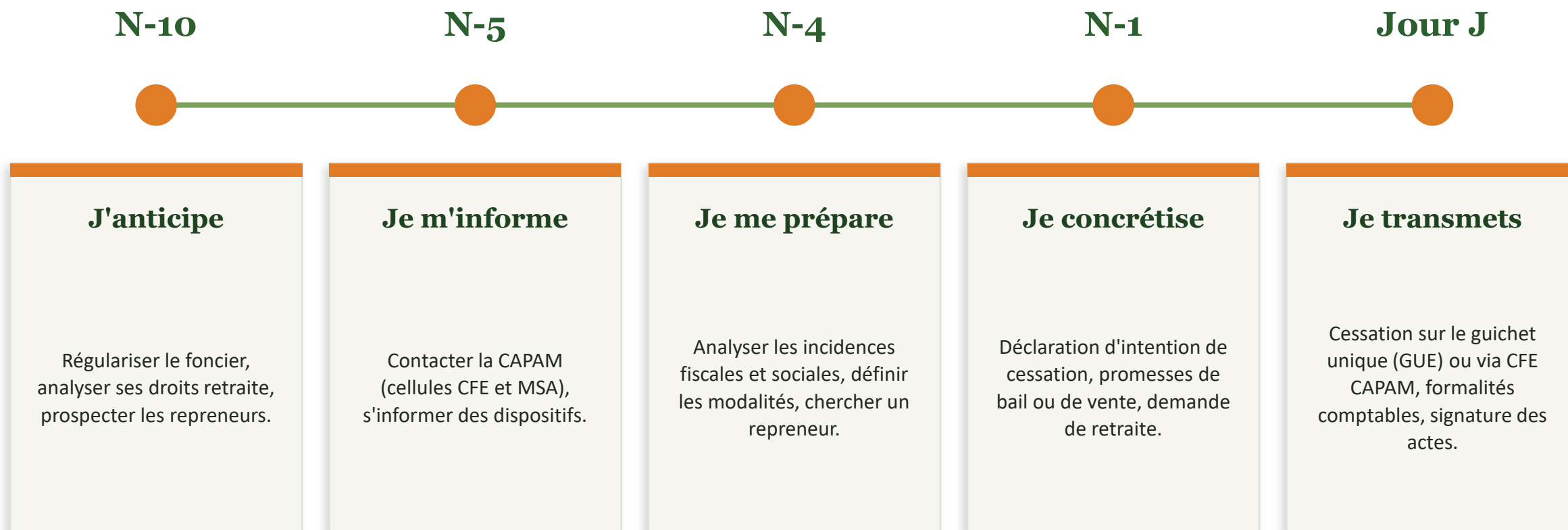


Notaire

Authentification de l'acte : titre, bail rural ou vente.

À engager dès que la transmission est envisagée : la régularisation peut prendre plusieurs mois, voire plusieurs années.

Un calendrier qui s'engage dix ans à l'avance



Préparer sa retraite avec la cellule MSA de la CAPAM

C'est souvent le départ à la retraite qui déclenche, ou qui bloque, la transmission. À Mayotte, le régime de retraite agricole est récent : beaucoup d'exploitants n'ont qu'une visibilité partielle sur leurs droits.



L'entretien avec la cellule MSA permet de :

- ✓ Obtenir un relevé de carrière personnalisé et une simulation de pension
- ✓ Identifier les leviers d'amélioration : rachat de trimestres, prolongation, surcote
- ✓ Caler le calendrier de transmission sur la date optimale de départ à la retraite

À partir de 55 ans, tout agriculteur est invité à solliciter un entretien individuel.

Identifier et accompagner son repreneur

La transmission familiale reste la voie privilégiée, mais suppose un membre réellement engagé. À défaut, d'autres options existent : société agricole familiale, repreneur hors cadre familial, ou pré-installation pour tester la reprise. Sinon, voir dans un cadre hors familial qui peut constituer une opportunité



Le profil du repreneur

- Passionné et sincèrement engagé dans l'agriculture
- Ni fonctionnaire ni salarié à temps plein hors agriculture (sinon autorisation formelle de l'employeur)
- Moins de 55 ans (idéalement moins de 40 ans pour la DJA)
- Prêt à se former et à bâtir un projet d'installation crédible



L'appui de la CAPAM

- Oriente vers le premier accueil au Point Accueil Installation (PAI), à Coconi
- Aide à la formalisation du projet et du plan d'entreprise (PE)
- Mobilisation des dispositifs : DJA, Nouvel Agriculteur, FEADER, minimis CD976, prêt d'honneur
- Orientation vers les formations (stage 21h ou 40h, VAE, BP REA)

65 et 67 ans : des seuils déterminants

L'âge du cédant au dépôt de la demande conditionne l'accès aux aides à l'investissement. Bien anticiper évite de perdre les financements au moment où l'exploitation doit être modernisée pour rester attractive.

Tranche d'âge	Éligibilité aux aides à l'investissement	Stratégie recommandée
Moins de 65 ans	Pleine éligibilité (FEADER 73.01 et autres dispositifs).	Conduire les investissements structurants pendant cette période.
65 à 67 ans	Conditionnée à l'identification d'un repreneur prévu pour la reprise.	Formaliser la promesse de reprise et le projet d'installation du repreneur.
Au-delà de 67 ans	Plus d'accès direct aux aides en nom propre.	Constituer une société avec un associé plus jeune pour préserver la capacité d'investissement.

Entre 65 et 67 ans, joindre une lettre d'intention de reprise signée, une ébauche de projet d'installation et un calendrier prévisionnel cohérent.

Trois voies pour transmettre



Le bail rural

Transmettre l'usage en conservant la propriété. Durée minimale de 9 ans, fermage encadré. La maîtrise foncière par bail est reconnue équivalente à la propriété pour les aides.



La vente

Céder la pleine propriété de l'exploitation.
Apporte une trésorerie immédiate au cédant, mais suppose un repreneur solvable (prêt, DJA, crédit-vendeur).



La société

Apporter l'exploitation à une société (GAEC, EARL, SCEA) et céder progressivement ses parts. Adaptée au multi-acteurs et à la sortie échelonnée.

Ces options ne sont pas exclusives : une transmission combine souvent plusieurs modalités (ex. bail pour le foncier, vente pour le cheptel et le matériel).

Bail rural ou vente : comparaison

Critère	Bail rural	Vente
Propriété du foncier	Conservée par le cédant	Transférée au repreneur
Trésorerie pour le cédant	Fermage annuel (revenu régulier)	Capital reçu (en une fois ou échelonné)
Capacité financière du repreneur	Faible : pas d'acquisition foncière	Élevée : financement de l'acquisition
Accès aux aides PSN 2024-2027	Oui (maîtrise foncière reconnue)	Oui (titre de propriété)
Patrimoine familial	Préservé dans la famille	Sort du patrimoine familial
Réversibilité	Possible à l'échéance du bail	Irréversible

Six réflexes pour une transmission réussie



Le foncier d'abord

Régulariser dès que la transmission est envisagée.



Le bon interlocuteur

GIP CUF, CD976 ou DEALM selon la situation.



Géomètre puis notaire

Arpentage obligatoire, acte authentifié.



La retraite à -5 ans

Rendez-vous avec la cellule MSA de la CAPAM.



Surveiller 65 et 67 ans

Au-delà, identifier un repreneur ou s'associer.



Solliciter la CAPAM tôt

Plus de sérénité, plus d'efficacité.