

## Foncier : l'autorisation d'exploiter, pour qui, quoi, comment, quand ?

06/10/2021 | Céline Clément • Terre-net Média

« La transmission du foncier est souvent la clé de voûte des projets de cession d'exploitation agricole et d'installation », met en avant Rémi Castel, conseiller transmission à la chambre d'agriculture de Bretagne. Pour l'accès et la mise en valeur de terres agricoles, le repreneur doit disposer de deux documents. Le premier : l'autorisation d'exploiter au titre du contrôle des structures, délivrée par arrêté du préfet de Région. Qui est concerné et quel type de bien foncier ? Quand et comment en faire la demande ? Éléments de réponse.



« Un refus d'autorisation d'exploiter, même sur quelques parcelles, pénalise une installation », insiste Rémi Castel.  
(©Fotolia // Création Terre-net Média)

« C e n'est pas parce qu'on vous prête gratuitement des terres, que vous ne devez pas avoir une **autorisation d'exploiter** », alerte **Magali Broustal juriste à la chambre d'agriculture de Bretagne**. Mais inversement, celle-ci n'est pas toujours obligatoire pour accéder et exploiter du **foncier agricole**.

Pour en savoir plus sur le **titre de jouissance** (d'occupation des terres), [second document exigé lors d'une reprise d'exploitation](#) :

Lire l'article, à paraître la semaine prochaine, sur les cessions par vente immobilière ou location.

3 cas peuvent se présenter sur le terrain.

### Cas n°1 : aucune démarche n'est nécessaire

Sont concernées, notamment : **les reprises de "petites structures"**.

> Les conditions (attention, toutes doivent être remplies !)

• Pour le repreneur :

- avoir la capacité professionnelle (diplôme agricole de niveau IV) ou 5 ans d'expérience en agriculture ;
- ne pas être exploitant d'une autre ferme, ni dans une société sans membre associé exploitant ;
- s'il est pluriactif, dégager des revenus extérieurs < 3 120 Smic horaire.

• Pour les terres concernées :

- situation < 2,5 km du siège d'exploitation ;
- surface pondérée après projet < 20 ha ;
- ferme cédante non privée de bâtiments majeurs, et sa surface doit rester > 20 ha.

> À savoir

« C'est très facile de dépasser le seuil pondéré de 20 ha, met en garde Rémi Castel. Les coefficients de pondération pris en compte par l'administration figurent dans l'arrêté préfectoral du SDREA, le schéma directeur régional des exploitations agricoles que je conseille à tout cédant et repreneur de consulter sur le site internet de leur Préfecture. »

## Cas n°2 : une simple déclaration suffit

Autrement dit : la cession peut se faire sans réponse de l'administration.

Sont concernées : **les transmission de biens de famille** en particulier d'un parent ou allié jusqu'au 3<sup>e</sup> degré (terres reçues en donation, location, vente ou succession).

> À savoir

Un concubin n'est pas considéré comme un allié. Il n'a aucun droit en matière de succession.

> Les conditions (attention, toutes doivent être remplies !)

- *Pour le repreneur :*

- avoir la capacité professionnelle (diplôme agricole de niveau IV) ou une expérience en agriculture équivalente ;
- pas d'obligation de surface pour l'installation et pour des agrandissements < 20 ha pondérés.

- *Pour les terres concernées :*

- être libres de location ;
- propriété de la famille jusqu'au 3<sup>e</sup> degré > 9 ans.

Toutes les infos sur la transmission de sa ferme : [Quand et par où commencer, comment la réussir ?](#)  
Et sur son installation en agriculture : [comment bien s'y prendre](#)

## Cas n°3 : l'autorisation d'exploiter est requise

Sont concernées : **toutes les autres situations.**

« **Sauf pour les attributions Safer** ou les cessions globales où elle aurait des terres en maîtrise, en location ou en intermédiation locative. Car elle ne peut pas attribuer de foncier sans l'accord des commissaires des gouvernements qui vaut pour autorisation d'exploiter », complète Rémi Castel.

> Les démarches

**1-** Retrait puis dépôt du **dossier** complété à la DDTM.

*Comment ?*

En main propre ou par lettre recommandée avec accusé de réception

*Quand ?*

Au moins six mois avant la date de début d'exploitation des terres.

**2-** Information des **propriétaires.**

*Comment ?*

Par lettre recommandée avec accusé de réception ou signature d'un courrier.

À prouver auprès de l'administration instruisant la demande.

*À savoir*

- Un contact direct est recommandé.

« Même si une lettre recommandée est suffisante, il est conseiller de prendre contact avec les propriétaires », ajoute Rémi Castel. « Physiquement ou par téléphone, enchaîne la juriste. Surtout quand cédants et repreneurs ne se connaissent pas. »

- Dans le cas d'une indivision :

« Lorsque le droit de propriété est démembré et détenu par plusieurs personnes, il peut y avoir un usufruitier, le conjoint survivant par exemple, et différents nu-propriétaires, les enfants, mais tout le monde doit être prévenu de la demande d'autorisation d'exploiter, sous peine de ne pouvoir réaliser l'instruction », explique Magali Broustal.

**3-** Réalisation d'une **publicité foncière** par la DDTM.

*Où ?*

Sur le site internet de la préfecture et à la mairie.

*Quelle durée ?*

Pendant deux mois pour permettre le dépôt de demandes concurrentes.

**4-** Réponse du **préfet** de Région au candidat.

*Quand ?*

Dans les 4 mois (si pas de concurrence).

Ou 4 à 6 mois (si concurrence) pour examen et avis de la CDOA (commission départementale d'orientation agricole).

*Comment ?*

La décision finale revient au Préfet selon le SDREA en fonction de **10 priorités** (classées par ordre d'importance décroissant) :

- preneur en place
- parcelles à proximité des bâtiments d'élevage ou échanges
- réinstallation
- reprise par le conjoint travaillant sur la ferme
- installation avec capacité professionnelle et DJA
- zones à contraintes environnementales
- compensation de surfaces perdues
- parcelles enclavées ou de liaison
- consolidation d'exploitations
- autres agrandissements
- autres installations

Sachant que chaque priorité regroupe des sous-critères : exploitant à titre exclusif, dominante élevage, production bio, dimension économique des fermes concurrentes, etc.

> À savoir

- À propos de la **durée de validité**.

Elle est indiquée dans l'arrêté préfectoral.

Elle est temporaire : jusqu'à la fin de la campagne suivante (12 à 18 mois).

Ou définitive : à condition d'avoir un titre d'occupation signé par le propriétaire (bail, acte d'achat, donation...).

- À propos de la **capacité professionnelle agricole**.

« Posséder la capacité professionnelle est essentiel dans un secteur où le **foncier** est très convoité, fait remarquer Rémi Castel. De plus, même s'il suit une formation pour l'obtenir, quelqu'un qui ne l'a pas encore, n'est pas inscrit au 3P (plan de professionnalisation personnalisé) et n'a pas fait son stage 21 h ne sera pas prioritaire les terres dans le SDREA. Toutefois, si la capacité professionnelle est acquise entre la demande d'autorisation d'exploiter et son examen par le Préfet, celui-ci peut décider de redonner la priorité à ce porteur de projet. »

- En termes de **calendrier** (dates de demande d'autorisation d'exploiter, de cession de l'exploitation...)

« Un **refus d'autorisation d'exploiter** sur une partie des terres peut **impacter un projet d'installation**. D'où l'importance de prévoir du temps entre la date potentielle de réponse de l'administration et la cession, pour déposer un recours, trouver un arrangement, ou définir de nouvelles modalités de transmission, recommande le spécialiste. De plus, mieux vaut effectuer la demande après avoir fixé les conditions de cession par un compromis : vente ou bail, montant... Mais le plus rapidement possible après vu les délais administratifs. Et avant l'achat effectif pour être sûr de pouvoir exploiter les terres. »

Sur le même sujet, voir également : [Installation – Être en règle avec le contrôle des structures](#)

**Avez-vous tout compris ? Testez-vous avec ce quizz en 5 questions.**

**Réponse, la semaine prochaine, dans la suite de cet article sur les cessions par vente immobilière et location.**

Source de l'article : webinaire, organisé par la chambre d'agriculture de Bretagne, dans le cadre de la semaine régionale de l'[installation](#) et de la transmission, du 20 au 27/11/20 et de la Quinzaine de la transmission/reprise d'exploitations agricoles 2020 déployée à l'échelle nationale dans tout le réseau.