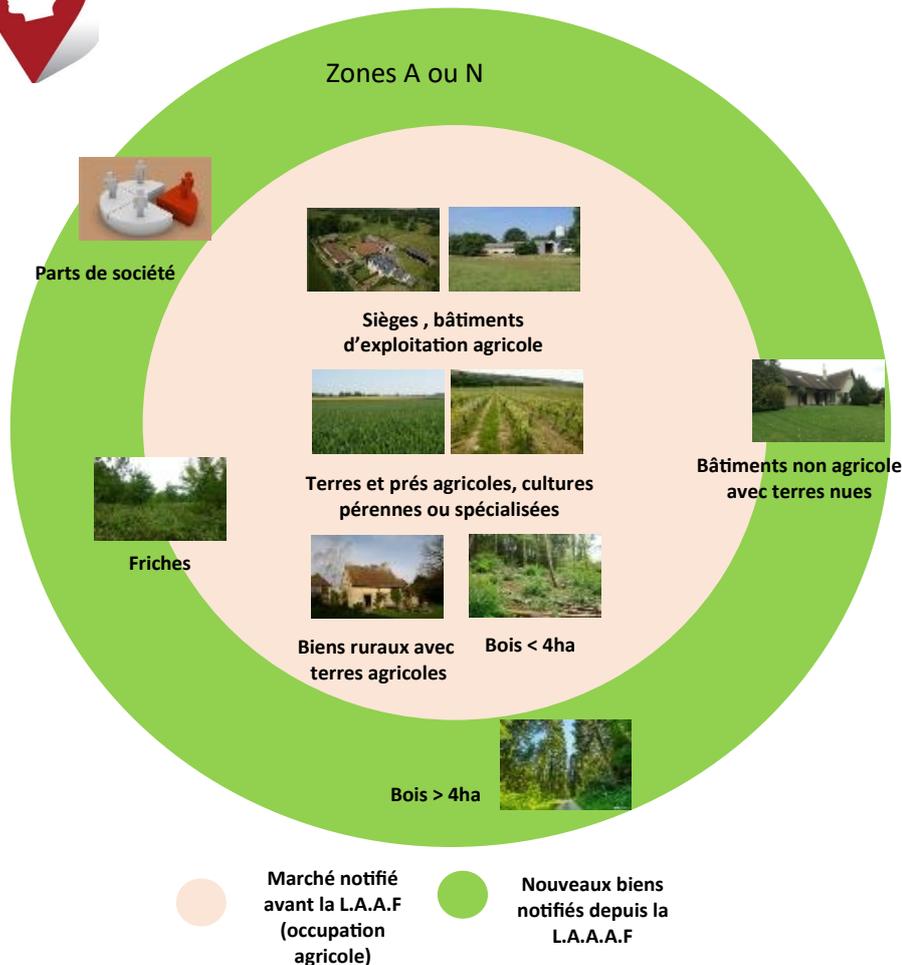




Assiette du marché foncier notifié aux SAFER



Comme vous allez le découvrir au travers de la lecture de cette 5^{ème} édition de l'évolution des marchés fonciers notifiés à la Safer des Pays de la Loire, le nombre de compromis de ventes a très significativement augmenté depuis 2016 sur plusieurs segments.

Cette situation est liée à la mise en application au 1^{er} janvier 2016 de la **loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (L.A.A.A.F)** promulguée le 13 octobre 2014 dont le décret d'application (n°2015-954) concernant les Safer (article 29 de la L.A.A.A.F) a été publié le 31/07/2015. Cette loi a pour essence d'améliorer la transparence du marché foncier rural en renforçant les missions de contrôles, de régulations et d'aménagements confiées aux Safer depuis près de 60 ans.

Avant 2016, les notaires avaient pour obligation de notifier aux Safer, les projets de ventes en pleine propriété portant sur des biens ayant une utilisation agricole (même partielle) au moment de la signature du compromis de vente (zones A, N ou AU).

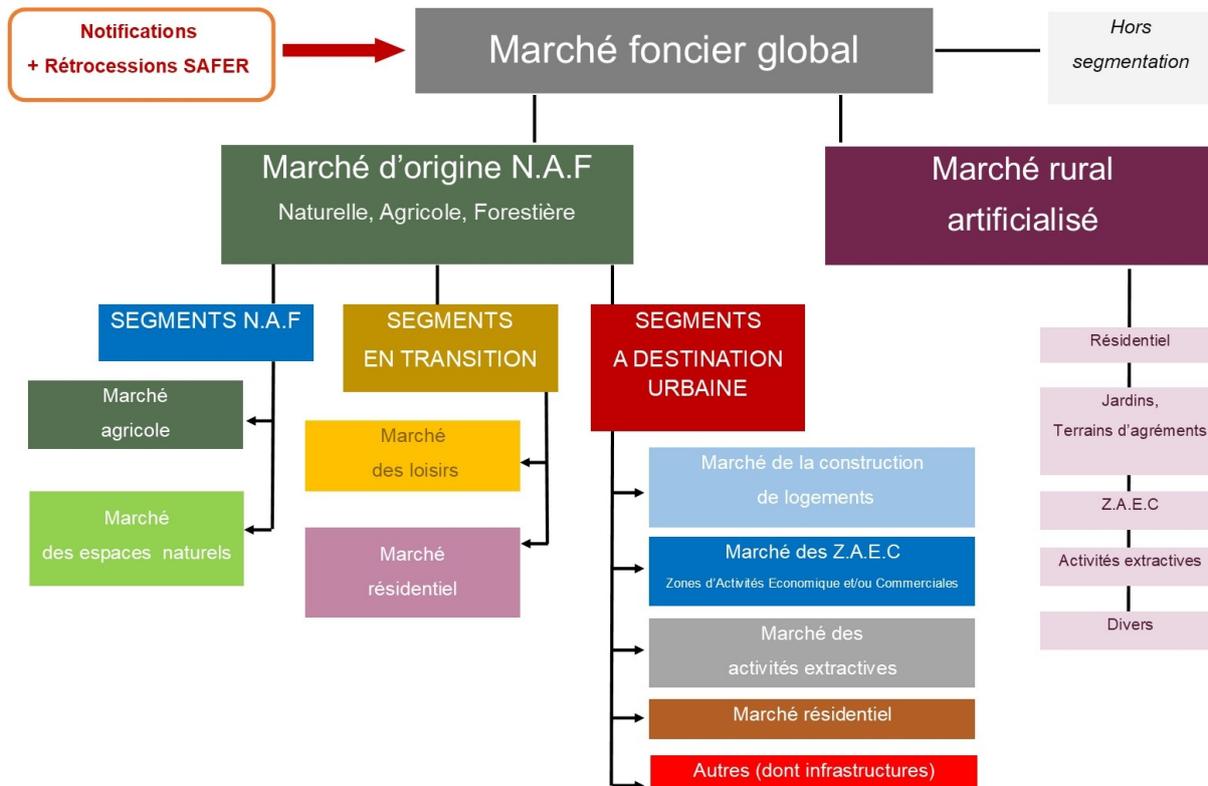
Depuis 2016, l'ensemble des cessions (en pleine propriété, en usufruit, en nue-propriété et les apports en société) doivent être notifiées aux Safer dès lors que ces biens se situent en zone Naturelle ou Agricole (ou zones non constructibles) au sens des documents d'urbanisme.

Concrètement, le législateur introduit via cette loi, la présomption de vocation agricole du foncier sur l'ensemble des terrains nus, présomption permettant désormais aux Safer de préempter, sous certaines conditions, totalement et dorénavant partiellement* (*nouvelle disposition de la L.A.A.A.F), le bien objet du projet de vente

Cette présomption est par ailleurs élargie aux biens bâtis ayant eu une vocation agricole durant les 5 derniers exercices tant bien même que les biens n'ont plus une occupation agricole au moment de la signature du compromis.

Dans les faits, les notaires notifient aux SAFER depuis la mise en application de la L.A.A.A.F, la quasi-totalité des biens situés en zone N ou A afin de sécuriser (ou non) la purge de son droit de préemption qu'il soit partiel ou total.

Arborescence du marché foncier



Suite aux effets structurels de la L.A.A.A.F, l'assiette des biens notifiés aux Safer a été profondément élargie depuis le 1^{er} janvier 2016. L'arborescence du marché foncier tel qu'il existait depuis 1996, a été réadapté en 2018 pour donner suite à l'émergence de nouveaux profils de biens corrélés à une occupation strictement urbaine ou à un usage agricole très partiel voire infime.

- **Les segments « N.A.F » (Naturel, Agricole ou Forestier) :** Il s'agit des marchés « historiques » des Safer. Ils correspondent aux biens d'origine agricole ou naturelle qui préserveront cette vocation au regard des données foncières notifiées (prix du foncier, nature du bien, surface, profil de l'acquéreur, situation locative et zonage d'urbanisme).
- **Les segments en transition :** Ils correspondent pour partie aux anciens marchés résidentiels ou de loisirs captés par des particuliers mais avec toutefois de nouvelles conditionnalités. Leur vocation est considérée « en transition » dans le sens où la majorité du foncier notifié est encore à vocation ou à usage agricole et/ou naturel. Au regard du prix, de la surface, voire de sa situation géographique, un doute subsiste sur la réversibilité de foncier à retrouver potentiellement sa vocation d'origine notamment agricole. Les biens de loisirs correspondent à des biens non bâtis couvrant généralement moins de 1 hectare et achetés à des références non agricoles. Le marché résidentiel couvre majoritairement des opérations de plus de 1 hectare mais dépassant rarement plus de 3 hectares.
- **Les segments à destination urbaine :** Ils correspondent à des biens totalement ou partiellement agricoles voire naturels et dont la réorientation de l'usage ou de la vocation du bien à des fins urbaines ou d'urbanisation est quasi certaine (en raison du zonage d'urbanisme, d'une exemption précise, du prix négocié, du profil de l'acquéreur). Il s'agit de biens souvent de surfaces réduites. La très grande majorité des acquisitions résidentielles couvrant moins de 1 ha (comprenant encore des surfaces à occupation ou vocation partiellement agricole ou naturelle) sont désormais intégrées à ce marché.
- **Les segments artificialisés :** Ils correspondent au principal impact de la L.A.A.A.F qui élargit l'assiette foncière à des biens qui ne présentent aucune vocation agricole ou naturelle (ou très infime) et qui sont considérés comme ayant déjà un usage urbain.
- **Le hors « marché » :** Il s'agit de biens qui ne rentrent pas dans le marché foncier des Safer : cessions à l'euro symbolique (ou < 15€/ha), opérations de moins de 100 m², échanges, cessions de la nue-propriété ou de l'usufruit, cessions partielles de parts, apports en société, cessions entres ascendant et descendant, cessions entres époux ou pacésés.