



# LE MARCHÉ DES PARTS SOCIALES.

Ce marché regroupe les cessions de parts ou actions de sociétés agricoles dont les formes juridiques peuvent être des sociétés de portage du foncier (GFA, GFV, GFR, SCI agricoles) \* ; des sociétés d'exploitation agricole (civiles : GAEC, EARL, SCEA ; ou commerciales à vocation agricole : SA, SARL, SAS, SASU) \* ; des groupements fonciers forestiers.

L'analyse concerne les cessions onéreuses en pleine propriété. Elle cible plus particulièrement les sociétés de portage du foncier et les sociétés d'exploitation.

*\* Pour le détail des sigles, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.*



L'essentiel.

# ACCÉLÉRATION DU MARCHÉ AVANT LE RENFORCEMENT DE LA RÉGULATION.

## DES NIVEAUX INÉDITS DE TRANSACTIONS

En 2022, 9 490 projets de ventes concernant 6 650 sociétés ont été notifiés aux Safer, en hausse de 24,8 % par rapport à 2021. Quel que soit le mois de l'année 2022, le nombre de transactions enregistrées est supérieur au même mois de 2021, et *a fortiori* des années précédentes. Une accélération est même observée en décembre, avec 52 % de transactions supplémentaires par rapport à décembre 2021.

La valeur est quant à elle plus que doublée (+ 104,8 %), à 3,11 milliards d'euros ; même en ôtant les deux transactions les plus onéreuses – représentant 36 % de la valeur totale – la hausse est encore de 31,5 %. L'imminence de la mise en oeuvre de la loi du 23 décembre 2021, renforçant la régulation sur les opérations sociétaires, semble avoir contribué à intensifier les transactions.

## L'ÉQUIVALENT DE 36,5 % DE LA VALEUR DU MARCHÉ FONCIER AGRICOLE

En ne considérant que les sociétés de portage du foncier et les sociétés d'exploitation agricole, 9 130 ventes de parts ont été notifiées, pour un total de surfaces concernées de 802 400 ha (cf. encadré *Estimation de la surface concernée par les cessions de parts*) et une valeur de 2,97 milliards d'euros. Comparés aux ventes réalisées sur le marché foncier agricole, ces chiffres représentent l'équivalent de 7,9 % du nombre de transactions, 1,6 fois la surface et 36,5 % de la valeur. Ces parts sont en progression par rapport à 2021, en particulier en surface et en valeur.

## HAUSSE DE LA PART DES CESSIONS DE 50 % OU PLUS DU CAPITAL

Alors que la répartition des cessions en fonction du pourcentage de capital cédé était relativement stable d'une année sur l'autre, l'accélération du marché en 2022 s'accompagne d'une augmentation de la part des cessions concernant 50 % du capital ou plus : elles représentent 24 % des cessions en 2022, contre 19 % en 2021. Inversement, les cessions concernant moins de 20 % du capital représentent 39 % du total, contre 46 % en 2021. La mise en oeuvre imminente de la loi semble avoir dynamisé les cessions garantissant des prises de contrôle par le cessionnaire.

## Marché des parts sociales par type de sociétés en 2022

Cessions onéreuses en pleine propriété

	Nombre de transactions	Nombre de sociétés	Valeur
Sociétés de portage du foncier	1 170	640	213 M€
Sociétés d'exploitation agricole	7 960	5 750	2 756 M€
Groupements fonciers forestiers	90	60	47 M€
Statut non déclaré	270	190	98 M€
<b>ENSEMBLE</b>	<b>9 490</b>	<b>6 650</b>	<b>3 113 M€</b>

Note : une société peut faire l'objet de plusieurs transactions.  
Source : Groupe Safer.

## PRÈS DE LA MOITIÉ DE CESSIONS FAMILIALES

La moitié (46 %) des cessions de parts a lieu entre membres d'une même famille, pour une part en valeur de 17 % (cette estimation est un minimum – cf. encadré *Estimation de la répartition des cessions de parts par type d'opérations*). Ces cessions sont donc d'une valeur moyenne limitée pouvant correspondre à des opérations de transmission progressive *via* des cessions partielles. Les cessions de réorganisation, notamment entre associés non familiaux d'une même société, représentent 13 % en nombre et 9 % en valeur. Ces deux types de cessions entrent dans le champ des exemptions prévues par la loi du 23 décembre 2021, sous certaines conditions (cf. Repères *Vers une meilleure régulation du marché sociétaire*).

Les cessions en faveur d'un tiers, n'ayant ni lien de parenté avec le cédant, ni étant déjà associé dans la société, représentent 41 % du nombre mais 74 % de la valeur des cessions. Cela traduit une valeur moyenne élevée, pouvant correspondre à des transmissions complètes d'exploitations, *via* un nombre réduit de cessions ou une seule. Ces cessions entre tiers sont plus particulièrement concernées par le contrôle instauré par la loi.

## Quelle conjoncture ?

- La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires a été promulguée le 23 décembre 2021.
- En application depuis début 2023, cette loi entraînera une rupture de série sur le marché des parts sociales à compter de l'analyse qui sera réalisée en 2024.
- Le marché sociétaire observé en 2022 reste donc à périmètre constant.



### Marché des parts de sociétés de portage du foncier et d'exploitation agricole en 2022

	Sociétés de portage du foncier		Sociétés d'exploitation agricole	
	2022	Évolution 2022/2021	2022	Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	1 170	+ 45 %	7 960	+ 23 %
Nombre de sociétés	640	+ 28 %	5 750	+ 21 %
Estimation de la surface concernée *	43 200 ha	+ 41 %	759 200 ha	+ 24 %
Valeur	213 M€	- 24 %	2 756 M€	+ 162 %

\* Estimation : surface totale détenue (sociétés de portage) ou exploitée (sociétés d'exploitation) par les sociétés ayant fait l'objet d'une ou plusieurs transactions. Pour plus de détails, se référer à l'encadré Estimation de la surface concernée par les cessions de parts.

Note : une société peut faire l'objet de plusieurs transactions.  
Source : Groupe Safer.

### Marché des parts de sociétés de portage du foncier et d'exploitation agricole par type de sociétés en 2022

		Nombre de transactions	Nombre de sociétés	Part des sociétés concernées **	Valeur	Valeur du lot moyen
Sociétés de portage du foncier	GFA, GFV, GFR	1 050	560	ND	186 M€	177 k€
	SCI agricoles	120	80	ND	27 M€	223 k€
Sociétés d'exploitation agricole	GAEC	2 440	1 780	4,1 %	204 M€	84 k€
	EARL	2 880	2 220	2,9 %	339 M€	118 k€
	SCEA	2 440	1 600	4,0 %	779 M€	319 k€
	SA, SARL, autres *	210	150		1 433 M€	6 857 k€

\* Autres sociétés commerciales à vocation agricole.

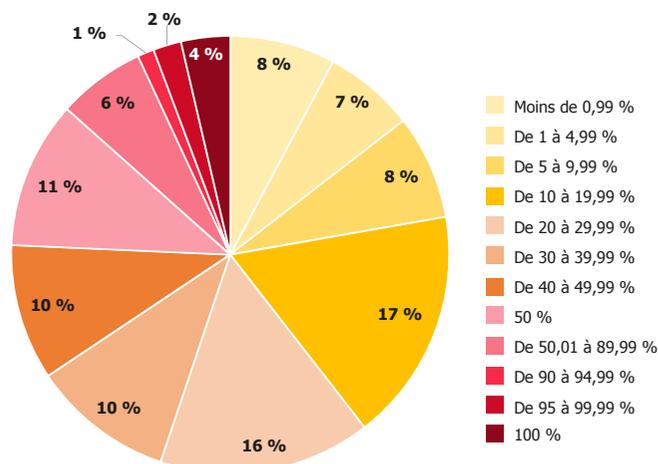
\*\* Part des exploitations existantes, selon le Recensement agricole 2020, ayant fait l'objet d'une ou plusieurs cessions.

ND : non disponible.

Source : Groupe Safer, SSP.

### Répartition des cessions de parts sociales par pourcentage de parts cédées en 2022

Sociétés d'exploitation agricole et de portage du foncier uniquement



Source : Groupe Safer.

### Répartition \* des cessions de parts sociales par type d'opérations en 2022

	Nombre de transactions	Estimation de la surface concernée **	Valeur
Cessions familiales	46 %	50 %	17 %
Cessions de réorganisation	13 %	17 %	9 %
Cessions en faveur d'un tiers	41 %	33 %	74 %

\* Estimation : pour la définition de chaque type d'opérations, se référer à l'encadré Estimation de la répartition des cessions de parts par type d'opérations.

\*\* Se référer à l'encadré Estimation de la surface concernée par les cessions de parts.  
Source : Groupe Safer.



## Accélération des opérations sociétaires en 2022 : les apports en société aussi en forte hausse

Évolution du nombre mensuel de transactions sur le marché des parts sociales en 2017-2019 (moyenne triennale), 2020, 2021 et 2022

Cessions onéreuses en pleine propriété



Source : Groupe Safer.

La mise en œuvre de la loi prévue en 2023 a induit en 2022 une accélération du marché sociétaire observé par les Safer depuis que la loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt le permet. Le nombre de cessions onéreuses de parts en pleine propriété notifiées aux Safer a ainsi progressé de 24,8 %, quand leur valeur a plus que doublé (+ 104,8 %).

La loi d'avenir de 2014 avait introduit la transparence sur les cessions de parts ou actions de sociétés agricoles. Les notifications reçues concernent diverses formes d'opérations sociétaires. Le mode d'aliénation peut être une vente, une donation, un apport en société ou encore un échange. Les droits cédés peuvent quant à eux concerner la pleine propriété, la nue-propiété ou l'usufruit.

Chaque année, l'analyse réalisée à partir de l'ensemble des notifications reçues par les Safer se focalise sur une partie de cet ensemble d'opérations sociétaires : les cessions de parts ou actions à titre onéreux (ventes) en pleine-propiété. Ce segment est majoritaire : il représentait 84 % des notifications reçues pour 92 % de la valeur totale en moyenne sur la période 2019-2021.

En 2022, alors que le marché sociétaire s'intensifie, la part que représentent les ventes en pleine-propiété est encore plus grande, à 87 %. Cela s'explique par la forte hausse de ce type d'opérations (+ 31 % par rapport à la moyenne 2019-2021), et également par une baisse de l'ensemble des donations (- 6 %). En valeur, toutefois, la part des ventes en pleine-propiété diminue, à 74 %, ce qui est dû à un bond des apports en société en pleine-propiété, qui dépassent le milliard d'euros en 2022 (contre 80 millions d'euros en moyenne entre 2019 et 2021).

## Une modification de série à venir

La loi du 23 décembre 2021 prévoit la nullité de l'opération sociétaire en cas d'absence d'autorisation administrative préalable délivrée par l'autorité administrative ou en cas de non-conformité à la décision préfectorale. Les notifications transmises aux Safer vont donc vraisemblablement évoluer vers encore plus de transparence. En particulier, les ventes de parts ou actions de sociétés agricoles pourraient voir leur nombre augmenter en 2023.

## Nombre d'opérations sociétaires notifiées aux Safer par mode d'aliénation et type de droits cédés en 2022 et évolution par rapport à 2019-2021 (moyenne triennale)

	Pleine-propiété		Propriété démembrée				ENSEMBLE	
	2022	Évolution 2022/2021*	Nue-propiété		Usufruit		2022	Évolution 2022/2021*
			2022	Évolution 2022/2021*	2022	Évolution 2022/2021*		
Vente	9 490	+ 31 %	150	+ 48 %	60	+ 68 %	9 690	+ 31 %
Donation	710	- 6 %	350	- 3 %	20	- 41 %	1 080	- 6 %
Apport	170	+ 61 %	< 5	+ 9 %	< 5	+ 20 %	180	+ 59 %
Échange	10	+ 34 %	< 5	+ 50 %	< 5	- 100 %	20	+ 25 %
<b>ENSEMBLE</b>	<b>10 380</b>	<b>+ 28 %</b>	<b>510</b>	<b>+ 8 %</b>	<b>70</b>	<b>+ 15 %</b>	<b>10 960</b>	<b>+ 27 %</b>

\* Évolution par rapport à 2019-2021 (moyenne triennale).  
Source : Groupe Safer.



## Vers une meilleure régulation du marché sociétaire, au bénéfice du renouvellement des générations en agriculture

La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (dite « loi Sempastous ») a été promulguée le 23 décembre 2021.

Cette loi a vocation à renforcer la régulation du marché des parts de sociétés agricoles, en essor constant, mais qui échappait largement aux deux axes actuels de la régulation que constituent le contrôle des structures <sup>(a)</sup> et l'intervention des Safer <sup>(b)</sup>. Cette loi instaure un dispositif de contrôle administratif dédié au marché sociétaire. Ces nouvelles dispositions ont principalement pour objectif de favoriser l'installation d'agriculteurs et le renouvellement des générations agricoles en luttant contre la concentration excessive des exploitations et l'accaparement des terres agricoles. Le dispositif de contrôle repose sur les trois piliers indissociables de la régulation du foncier, que sont :

- la transparence, *via* la notification des opérations sociétaires pour connaître le marché et le territoire ;
- le contrôle, pour mesurer l'impact des projets notifiés et de la concentration de foncier, au regard des besoins ou enjeux des territoires et de l'agriculture, et pour intervenir à bon escient afin de limiter les effets de cette concentration et de libérer du foncier ;
- l'orientation, pour donner accès au foncier dans des conditions transparentes et équitables et permettre d'allouer le foncier libéré à un agriculteur réalisant une installation ou, à défaut, à un agriculteur ayant besoin de consolider son exploitation.

Le nouveau dispositif de demande d'autorisation concerne les sociétés possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole. Les opérations soumises à déclaration sont les cessions totales ou partielles de parts ou actions des sociétés citées précédemment, mais aussi les opérations de modification du capital social (augmentation, réduction) ou des droits de vote, ainsi que toute autre restructuration (transformation de société, fusion, scission, etc.) aboutissant à une prise de contrôle.

La loi prévoit le déclenchement d'un mécanisme de contrôle à deux conditions cumulatives :

- l'opération sociétaire doit conduire à une prise de contrôle <sup>(c)</sup> d'une société possédant ou exploitant, directement ou indirectement, des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole ;
- l'opération doit aboutir, par addition de toutes les surfaces agricoles possédées ou exploitées par le bénéficiaire de la prise de contrôle, à dépasser un seuil en surface défini par le préfet de région (par région naturelle ou par territoire) compris entre 1,5 et 3 fois la SAURM (surface agricole utile régionale moyenne) fixée dans le SDREA (schéma directeur régional des exploitations agricoles) – il sera tenu compte des équivalences en fonction des natures de culture.

Les exemptions à ce contrôle concernent :

- les opérations sociétaires réalisées par les Safer ;
- les opérations réalisées à titre gratuit (donation) ;
- les cessions de parts entre époux ou personnes liées par un pacte civil de solidarité, et entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus (cousins germains), à condition que le cessionnaire s'engage à participer effectivement à l'exploitation des biens et à conserver la totalité des titres sociaux acquis pour une durée d'au moins neuf ans ;
- les cessions entre associés ou actionnaires détenant des titres depuis au moins neuf ans ; la condition d'ancienneté n'étant pas retenue si la cession est due à une invalidité totale et définitive.

*(a) Ce contrôle ne s'applique que lorsque l'agrandissement résulte d'un rachat, par une personne physique, de parts d'une société à objet agricole et si cette personne participe effectivement aux travaux.*

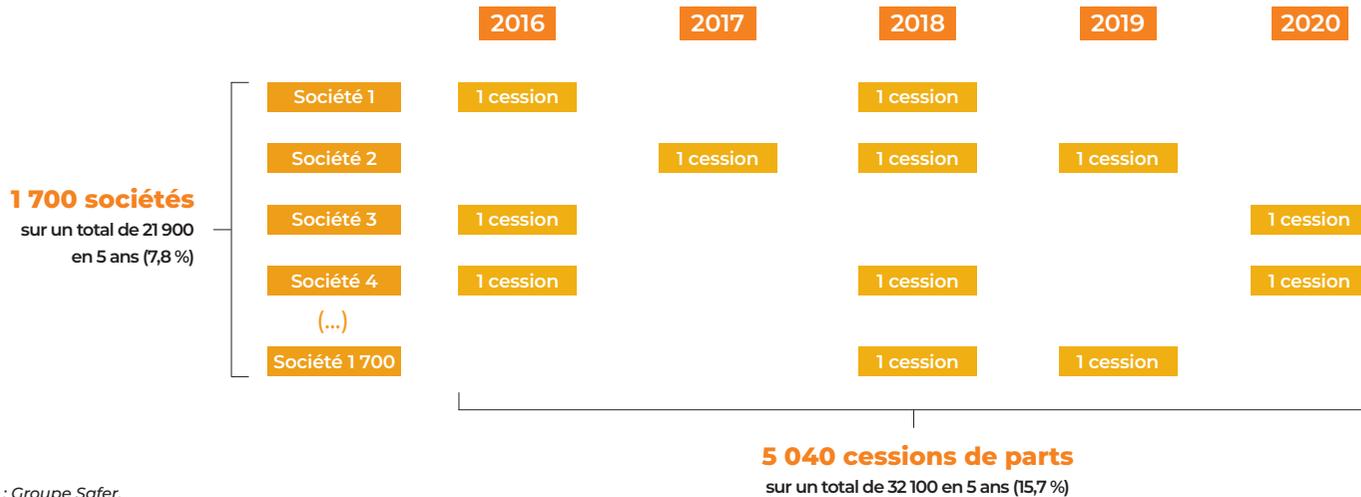
*(b) Les Safer ne peuvent réguler le marché sociétaire que de façon très limitée puisque leur droit de préemption ne peut s'exercer qu'en cas de cession à titre onéreux de la totalité des parts ou actions d'une société ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole : art. L. 143-1, 8<sup>ème</sup> alinéa, du Code rural et de la pêche maritime.*

*(c) La notion de « prise de contrôle » est définie par le Code du commerce : participation au capital qui confère, de droit ou de fait, la majorité des droits de vote ; généralement, le droit de vote est proportionnel au nombre de parts sociales détenues par chaque associé.*



## Caractéristiques des ventes successives de parts de sociétés

Schéma de synthèse concernant les sociétés ayant fait l'objet d'au moins deux cessions de parts sur deux années différentes entre 2016 et 2020



Source : Groupe Safer.

Dans cette partie, les chiffres mentionnés sont des moyennes sur la période 2016-2020 et concernent uniquement les sociétés d'exploitation agricole et de portage du foncier.

### Une part plus grande d'opérations entre tiers que dans l'ensemble du marché

Depuis 2016, près de 32 100 informations de cessions de parts de sociétés de portage du foncier ou d'exploitation agricole ont été adressées aux Safer. Parmi elles, 5 040 cessions (15,7 %) concernent des sociétés qui ont fait l'objet d'au moins deux cessions sur deux années différentes. Ces cessions concernent 1 700 sociétés, soit 7,8 % des 21 900 sociétés qui ont fait l'objet d'une cession notifiée aux Safer. Le cas de deux cessions sur deux années consécutives est le plus fréquent (45 % des cas).

Parmi les 5 040 cessions analysées, près de 9 sur 10 concernent des sociétés d'exploitation agricole, et 1 sur 10 des sociétés de portage du foncier. Cette ventilation est strictement identique à celle constatée sur l'ensemble des 32 100 cessions de parts.

L'analyse par type d'opérations (cf. encadré *Estimation de la répartition des cessions de parts par type d'opérations*) montre une plus grande fréquence d'opérations en faveur d'un tiers (59 %), contre seulement 28 % d'opérations familiales. Sur un intervalle de cinq ans, la vente de parts d'une même société, échelonnée sur plusieurs années, serait donc moins à relier à des transmissions familiales qu'à des prises de participation externes. Agrégées, les cessions étalées dans le temps permettent de réaliser des cessions totales, c'est-à-dire un transfert total du capital. Sur les 5 040 cessions, 423 concernent des sociétés dont les parts sont entièrement transférées au terme des différentes cessions enregistrées au cours des années 2016 à 2020.

### Davantage de SCEA concernées

Les cessions de parts de SCEA sont davantage représentées dans les opérations s'étalant sur plusieurs années (29 % des cessions de parts de sociétés d'exploitation) que dans l'ensemble des opérations (21 %). Près d'un achat sur quatre (22 %) est le fait d'une société d'exploitation, contre un sur six (16 %) dans l'ensemble des cessions de parts de sociétés d'exploitation. Ces transactions peuvent correspondre à une prise de participation dans une société d'exploitation par une autre société d'exploitation jouant le rôle de holding.

La proportion des parts de GAEC est quant à elle quasi identique dans les deux ensembles : représentant respectivement 38 % et 37 % des cessions de parts de sociétés d'exploitation, il s'agit des sociétés d'exploitation faisant le plus l'objet de cessions de parts.

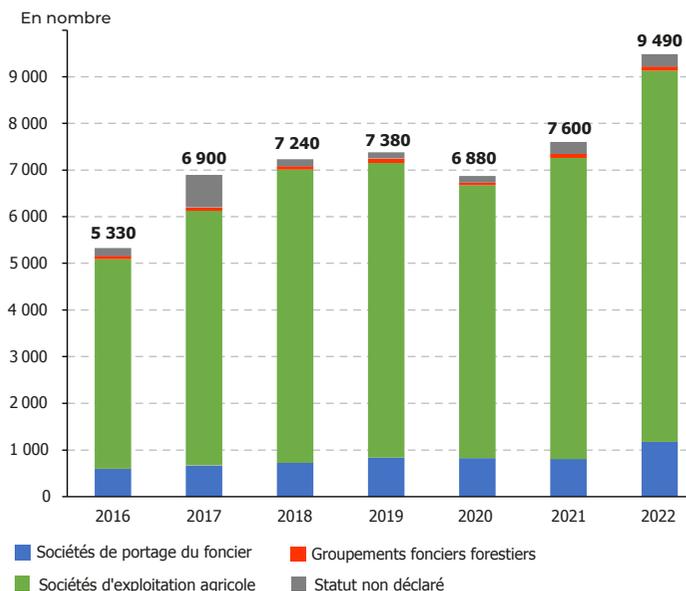
Les sociétés commerciales à vocation agricole (SA, SARL) partagent elles aussi la même proportion dans les deux ensembles. Les achats de personnes physiques non agricoles sont surreprésentés (39 %) dans le cas des cessions réalisées sur plusieurs années par rapport à l'ensemble (28 %). Ils peuvent correspondre à des prises de participation progressives d'un associé non exploitant.

Du côté des GFA, la proportion d'acquéreurs personnes physiques non agricoles est de 61 % dans les cessions réalisées sur plusieurs années, contre 55 % dans l'ensemble. Cette prépondérance peut s'expliquer par le fait que de nombreuses cessions concernent des groupements fonciers viticoles : 40 % des cessions sont situées dans l'Aube, la Marne, la Côte-d'Or et la Gironde.



## Sept années d'observation

### Évolution des cessions de parts sociales notifiées aux Safer par type de sociétés entre 2016 et 2022



Source : Groupe Safer.

## Estimation de la répartition des cessions de parts par type d'opérations

Le contenu des notifications permet de ventiler les opérations selon trois catégories.

### 1/ Les cessions familiales :

- cessions en faveur des cohéritiers, des parents, des alliés jusqu'au 4<sup>e</sup> degré ;
- cédant et cessionnaire portent le même nom (y compris nom d'usage) ;
- cédant et cessionnaire partagent une adresse strictement identique (numéro, rue, commune).

### 2/ Les cessions de réorganisation :

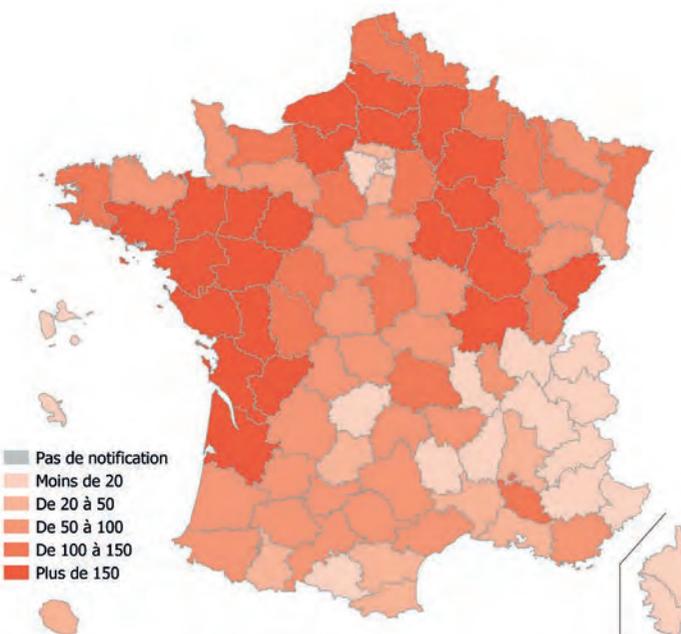
- le cédant ou le cessionnaire est le représentant légal de la société ;
- l'adresse du cédant ou du cessionnaire est l'adresse de la société ;
- cessions entre associés ;
- le cessionnaire est la société (réduction du capital social par rachat des parts).

### 3/ Les cessions en faveur d'un tiers :

- le cessionnaire est un nouvel associé ;
- toutes les autres cessions.

## Nombre de cessions de parts sociales ou d'actions de sociétés agricoles en pleine propriété notifiées aux Safer par département en 2022

Moyenne 2022 : 101 notifications



Note : il s'agit du département de la Safer notifiée du projet de vente. Il peut être différent de celui de la localisation des biens détenus ou exploités par la société.  
Source : Groupe Safer.

Il est important de préciser que cette méthodologie ne se basant que sur les informations contenues dans les notifications, la part des opérations familiales est vraisemblablement sous-estimée, tandis que les opérations en faveur d'un tiers sont surestimées. Cette ventilation permet toutefois d'apprécier la part du marché sociétaire qui sera soumis au régime d'autorisation de la loi du 23 décembre 2021.

## Estimation de la surface concernée par les cessions de parts

La surface détenue par les sociétés de portage du foncier ou exploitée par les sociétés d'exploitation agricole est renseignée dans respectivement 80 % et 85 % des cas pour ces deux types de sociétés en 2022. A partir de ces deux sous-échantillons dont la surface est connue, il est possible d'extrapoler la surface totale des sociétés ayant fait l'objet d'une cession.

Il est important de rappeler que cette estimation ne correspond pas à une surface réellement transférée, les parts ou actions de sociétés n'incluant pas uniquement du foncier et les cessions étant majoritairement partielles. En revanche, cela donne un point de comparaison avec le marché foncier agricole.



## Caractéristiques des sociétés d'exploitation

	<b>GAEC</b> <i>Groupement agricole d'exploitation en commun</i>	<b>EARL</b> <i>Exploitation agricole à responsabilité limitée</i>	<b>SCEA</b> <i>Société civile d'exploitation agricole</i>	<b>SARL</b> <i>Société à responsabilité limitée</i>	<b>SAS</b> <i>Société par actions simplifiée</i>
<b>Forme</b>	Société civile Société de personnes		Société commerciale Société de capitaux		
<b>Nombre d'associés au capital</b>	Minimum 2, maximum 10	Minimum 1, maximum 10	Minimum 2, pas de maximum	Minimum 1 (EURL), maximum 100	Minimum 1 (SASU), pas de maximum
<b>Qualité des membres</b>	Personnes physiques uniquement		Personnes physiques ou personnes morales		
<b>Statut d'exploitant</b>	Associés exploitants uniquement	Associés non exploitants possibles		-	
<b>Capital</b>	Minimum 1 500 €	Minimum 7 500 € Minimum 50 % détenus par les associés exploitants	Pas de minimum		
<b>Participation au travail</b>	Obligatoire pour tout associé	Obligatoire pour les associés exploitants (les associés exploitants doivent être majoritaires)	Pas d'obligation	-	
<b>Représentant / Gérance</b>	Simple ou multiple Obligatoirement associé(s)	Simple ou multiple Obligatoirement : associé(s) exploitant(s), titulaire(s) du capital social	Simple ou multiple, associé(s) ou non	Associé(s) ou non	Associé(s) ou non (Président)
<b>Contrôle des structures</b>	Obligatoire si dépassement des seuils		Obligatoire si dépassement des seuils ou si aucun associé exploitant	Obligatoire si dépassement des seuils	
<b>Foncier</b>	<b>Bail par associé propriétaire exploitant</b>	Bail au nom de la société ou mise à disposition du propriétaire exploitant au GAEC	Bail au nom de la société ou mise à disposition du propriétaire exploitant à l'EARL	Bail au nom de la société ou mise à disposition du propriétaire exploitant à la SCEA	Bail au nom de la société si société à objet principalement agricole Mise à disposition par associé sous condition
	<b>Bail par associé propriétaire non exploitant</b>	-	Bail possible au nom de l'EARL ou à un associé exploitant	Bail possible à la SCEA ou à un associé exploitant	
	<b>Bail par associé fermier exploitant</b>	Mise à disposition du bail par associé exploitant fermier			
<b>Droits de vote</b>	1 homme = 1 voix	Une voix par part sociale sauf disposition contraire des statuts			Décisions prises selon les modalités fixées dans les statuts
<b>Responsabilité des associés</b>	Limitée à 2 fois le montant du capital	Limitée au montant des apports	Responsabilité indéfinie	Limitée au montant des apports	

Source : Groupe Safer.