



LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE

Ce marché regroupe l'ensemble des opérations sociétaires suivantes : cession de parts ou actions de sociétés, augmentation ou réduction de capital, modification des droits de vote, toute autre restructuration (transformation, fusion, scission).

Ces opérations sont, selon les cas, onéreuses ou gratuites et concernent des droits en pleine propriété ou en démembrement de propriété.

Les sociétés étudiées sont les sociétés exploitant ou possédant des biens immobiliers à usage ou à vocation agricole :

- soit directement : leur objet social est principalement l'exploitation ou la location de terrains immobiliers ;
- soit indirectement, au travers des prises de participation dans les sociétés mentionnées au premier point ; leur objet social peut alors être, notamment, la prise de participation, la détention et la gestion de titres dans une société exploitant ou possédant des biens

immobiliers à usage ou à vocation agricole. Une société ayant des prises de participation dans de telles sociétés peut également avoir une activité d'exploitation agricole.

Les formes juridiques* les plus courantes sont :

- pour les sociétés de portage du foncier : des GFA, GFV, GFR, SCI mais aussi des groupements forestiers ;
- pour les sociétés civiles d'exploitation : des GAEC, EARL, SCEA ;
- pour les sociétés commerciales : des SA, SARL, SAS, SASU.

NB : il est important de préciser que l'analyse du marché sociétaire 2023 est réalisée conformément à un nouveau cadre juridique qui ne permet pas de réaliser des comparaisons avec les années précédentes.

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



L'essentiel.

LA TRANSPARENCE SUR PLUS DE 900 000 HECTARES.

8 280 déclarations relatives à une ou plusieurs opérations sociétaires ont été recensées en 2023. Elles concernent 7 220 sociétés distinctes – 820 sociétés ont fait l'objet d'au moins 2 déclarations (pour un total de 1 870 déclarations). 11 840 cessionnaires ou bénéficiaires sont recensés – une déclaration pouvant en concerner plusieurs.

Les surfaces cumulées des sociétés concernées atteignent un total de 1 062 300 ha. Toutefois, en ne comptabilisant qu'une seule fois les surfaces des sociétés qui ont fait l'objet de plusieurs déclarations (soit 116 900 ha au lieu de 255 900 ha), ce total est ramené à 923 300 ha.

Enfin, la valeur globale du marché sociétaire est de 1,85 milliard d'euros. Il est important de préciser qu'elle ne représente pas la seule valeur des actifs immobiliers.

PRÈS DE 9 DÉCLARATIONS SUR 10 CONCERNENT DES CESSIONS DE PARTS

74,4 % des déclarations concernent des cessions de parts ou d'actions, auxquels s'ajoutent 12,3 % associant des cessions et d'autres opérations sociétaires (réduction ou augmentation du capital ; modification des droits de vote ; transformation de la société), pour un total de 7 180 déclarations. 13,3 % (1 100) concernent uniquement ces autres formes d'opérations.

7 % DE CESSIONS TOTALES

L'analyse des 7 180 déclarations concernant des cessions de parts montre une majorité de cessions partielles. Toutefois, le nouveau cadre d'observation affiche une proportion 2 fois supérieure de cessions totales (100 % du capital cédé), comparativement aux 7 années observées précédemment, soit 7 %, contre 3 à 4 %.

PRÈS DE DEUX TIERS DE CESSIONS FAMILIALES

Près de deux tiers (63 %) des 7 180 déclarations concernant des cessions de parts ont lieu entre membres d'une même famille, pour une part similaire en surface (64 %) mais moindre en valeur (37 %). Ces cessions d'une valeur moyenne limitée peuvent correspondre à des opérations de transmission progressive *via* des cessions partielles, à des conditions favorables pour le repreneur familial. Les cessions entre associés non familiaux affichent des proportions limitées (respectivement 6 %, 7 % et 7 %). Enfin, les cessions en faveur d'un tiers, n'étant ni parent du cédant, ni associé de la société, représentent un peu moins d'un tiers en nombre (31 %) et en surface (29 %) mais 55 % 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.

Marché sociétaire en 2023

Nombre de déclarations	8 280
Nombre de sociétés	7 220
Nombre de bénéficiaires	11 840
Surface concernée unique*	923 300 ha
Valeur	1 853 M€

* Surface exploitée ou possédée par les sociétés faisant l'objet des déclarations et comptabilisée une seule fois pour les sociétés ayant fait l'objet de plusieurs déclarations en 2023. Pour plus de détails, se référer à l'encadré Définitions page 21.

Source : Groupe Safer.

CESSIONS DE PARTS : SEULEMENT 1,3 % DE BÉNÉFICIAIRES HORS DE FRANCE

En considérant uniquement les 7 180 déclarations concernant des cessions de parts, 95,6 % concernent des cessionnaires résidant en France, 3,1 % associent des cessionnaires résidant en et hors de France, et seulement 1,3 % affichent uniquement des cessionnaires résidant hors de France. En surface, ces pourcentages sont respectivement de 98,3 %, 0,8 % et 0,9 %. En valeur, ils sont de 93,4 %, 0,9 % et 5,7 % : la part en valeur des bénéficiaires hors de France est 4 fois plus importante que celle en nombre.

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 entraîne une rupture de série de l'observation du marché sociétaire, rendue possible par la loi n° 2014-1170 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- Le nouveau cadre législatif et réglementaire porte sur davantage d'opérations et davantage de sociétés, apportant ainsi une transparence supplémentaire au marché sociétaire.



Marché sociétaire par type de formes juridiques en 2023

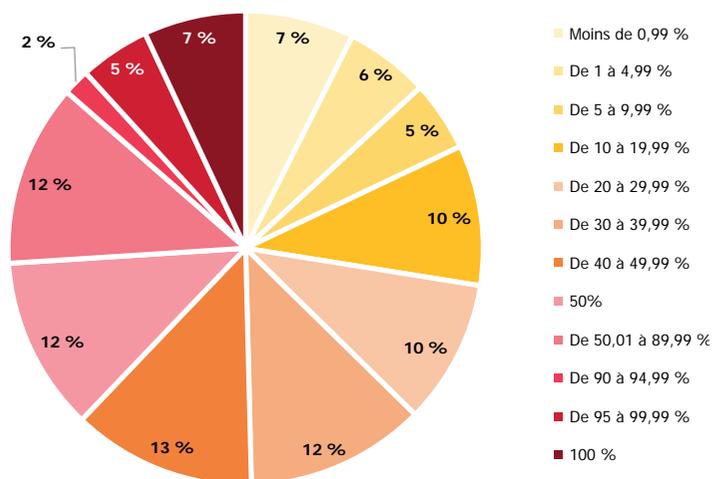
	Nombre de déclarations	Nombre de bénéficiaires	Mode de faire-valoir des surfaces concernées (ha)					Valeur (M€)
			Surface en propriété	Surface en location	Mise à disposition par un associé propriétaire	Mise à disposition par un associé locataire	Autre forme de mise à disposition	
GAEC	2 120	2 890	7 360	67 510	84 170	218 570	4 330	228
EARL	2 530	3 130	8 910	72 870	58 680	165 380	5 070	302
SCEA	1 830	2 540	17 480	94 760	27 510	87 010	5 200	382
Sociétés commerciales*	320	480	5 970	9 720	1 370	2 310	520	316
GFA	980	1 860	60 200	1 700	-	200	490	126
SCI	300	550	5 600	20	-	-	20	69
Groupements forestiers	120	270	45 410	-	-	-	100	338
Autres sociétés	80	120	2 550	1 040	30	240	-	92
ENSEMBLE	8 280	11 840	153 500	247 600	171 800	473 700	15 700	1 853

* SA, SARL, SAS, SNC. Pour le détail des sigles, se référer à la partie Glossaire et méthodologie.

Note : ventilation regroupant l'ensemble des déclarations et portant sur toutes les formes d'opérations sociétaires : cessions de parts, modification de capital, etc.

Source : Groupe Safer.

Répartition des cessions de parts en fonction du pourcentage de capital cédé en 2023



Note : ventilation basée sur les 7 180 déclarations concernant des cessions de parts. Le pourcentage de capital cédé prend en compte les parts cédées en pleine-propriété, ainsi que celles en démembrement s'il y en a.

Source : Groupe Safer.

Répartition des déclarations par type de bénéficiaires en 2023

	Nombre de déclarations	Surface concernée	Valeur
Cessions familiales*	63 %	64 %	37 %
Cessions entre associés non familiaux	6 %	7 %	7 %
Cessions en faveur d'un tiers	31 %	29 %	55 %

* Y compris les déclarations comprenant à la fois des cessions familiales et des cessions entre associés, soit 4 % des cas de cet ensemble.

Note : ventilation basée sur les 7 180 déclarations concernant des cessions de parts.

Source : Groupe Safer.



Repères.

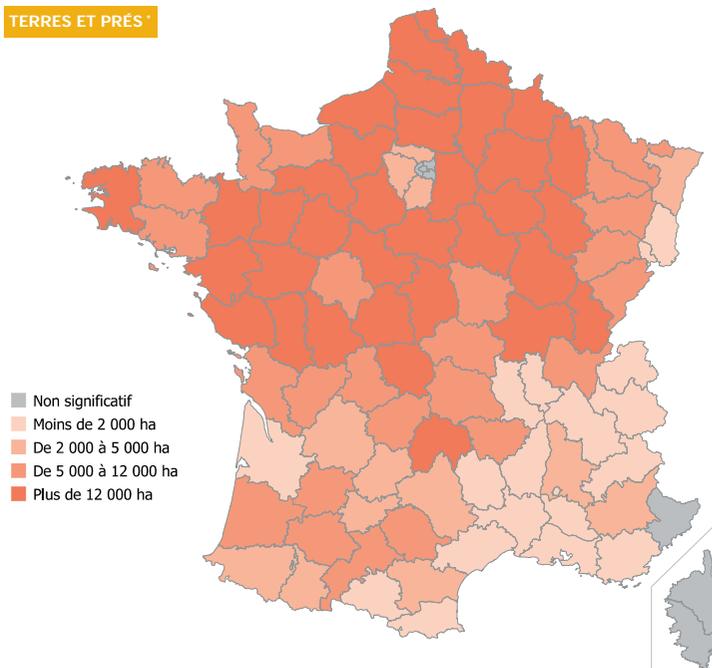
41 % des surfaces du marché sociétaire en grandes cultures

Sur les 6 780 déclarations qui concernent des sociétés dont l'objet social est l'exploitation agricole, la filière élevage (bovins, ovins, caprins, porcins, volailles) est la plus concernée en nombre de déclarations : elle comptabilise 36 % des déclarations, une proportion comparable à celle des exploitations françaises d'élevage (37 %), selon le recensement agricole de 2020. En termes de surface concernée, les exploitations de

grandes cultures affichent la plus grande part de déclarations (41 %), supérieure de 5 points à leur part dans la SAU nationale. Il faut noter que les exploitations en polyculture-polyélevage affichent des parts supérieures de 5 points à la fois en nombre et en surface, par rapport aux exploitations existantes.

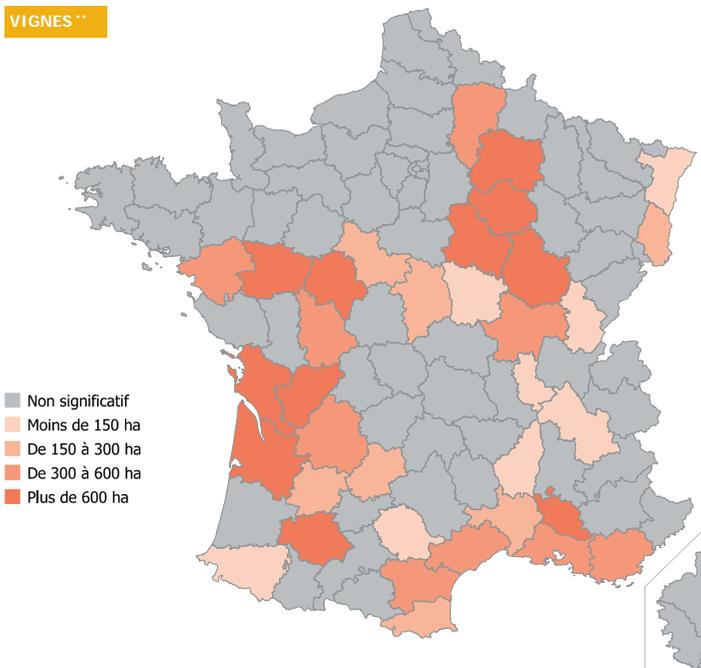
Surface concernée par le marché sociétaire par département en 2023

TERRES ET PRÉS *



- Non significatif
- Moins de 2 000 ha
- De 2 000 à 5 000 ha
- De 5 000 à 12 000 ha
- Plus de 12 000 ha

VIGNES **



- Non significatif
- Moins de 150 ha
- De 150 à 300 ha
- De 300 à 600 ha
- Plus de 600 ha

* Sociétés exerçant dans les OTEX grandes cultures, élevage, cultures spécialisées hors vignes et polyculture-polyélevage.
Note : ensemble des surfaces concernées en propriété, en location ou mises à disposition.
Source : Groupe Safer.

** Sociétés exerçant dans l'OTEX viticulture.

Marché sociétaire par système de production * en 2023

	Nombre de déclarations	Sociétés		Surface concernée		Exploitations agricoles en France **	
		Nombre	Part	Hectares	Part	Part en nombre	Part en SAU
Grandes cultures	2 210	1 880	31 %	388 300	41 %	29 %	36 %
Polyculture-polyélevage	1 060	960	16 %	182 100	19 %	11 %	14 %
Élevage	2 340	2 170	36 %	328 100	35 %	37 %	43 %
Cultures spécialisées (hors vignes)	370	320	5 %	20 300	2 %	8 %	2 %
Vignes	800	680	11 %	28 200	3 %	15 %	4 %
ENSEMBLE	6 780	6 010	100 %	947 000	100 %	100 %	100 %

* Orientation technico-économique selon le recensement agricole 2020.

** Répartition du nombre et des surfaces des exploitations existantes selon le recensement agricole 2020.
Source : Groupe Safer, SSP.



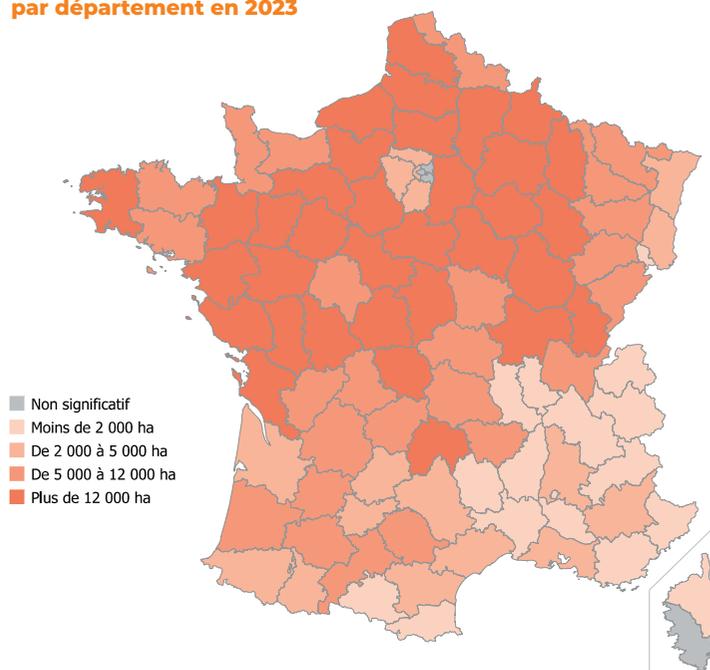
Repères.

Le foncier mis à disposition par les associés : près de deux tiers des surfaces concernées

Le marché sociétaire a concerné 1 062 300 ha en 2023, soit l'équivalent de 2,3 fois les 470 900 ha vendus sur le marché foncier agricole (terres et prés, vignes). Toutefois, seuls 14 % des surfaces sont la propriété des sociétés qui ont fait l'objet d'une déclaration. Les autres surfaces sont louées par ces sociétés (23 %) ou mises à disposition par un des associés, qui en est soit propriétaire (16 %), soit locataire (45 %).

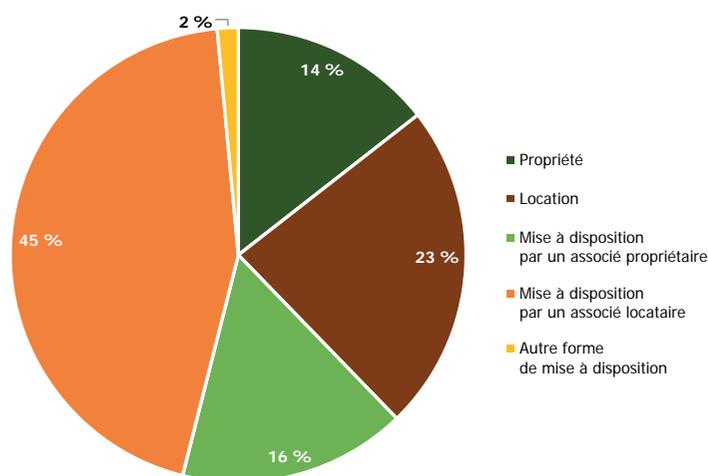
Il est par ailleurs possible de ventiler les surfaces en fonction de l'objet social des sociétés. Ainsi, 27 % du foncier en propriété concerne des sociétés civiles d'exploitation et 68 % des sociétés immobilières. De plus, conformément au nouveau cadre juridique, 50 déclarations reçues concernent des sociétés holdings, qui ne détiennent ni exploitent directement du foncier.

Surface concernée par le marché sociétaire par département en 2023



Note : ensemble des surfaces concernées en propriété, en location ou mises à disposition. Source : Groupe Safer.

Répartition de la surface concernée par le marché sociétaire par mode de faire-valoir en 2023



Source : Groupe Safer.

Surface concernée par le marché sociétaire par type de sociétés en 2023

	Nombre de déclarations	Nombre de bénéficiaires	Mode de faire-valoir des surfaces concernées (ha)					Valeur (M€)
			Surface en propriété	Surface en location	Mise à disposition par un associé propriétaire	Mise à disposition par un associé locataire	Autre forme de mise à disposition	
Sociétés civiles d'exploitation *	6 620	8 820	41 200	235 400	170 400	471 100	14 600	947
Sociétés commerciales **	290	420	6 000	9 700	1 400	2 300	500	268
Sociétés immobilières ***	1 260	2 420	103 700	1 500	-	-	600	499
Holdings ****	50	80	-	-	-	-	-	60
Autres sociétés	60	100	2 500	1 000	-	200	-	80
ENSEMBLE	8 280	11 840	153 500	247 600	171 800	473 700	15 700	1 853

* GAEC, EARL, SCEA ; ** SA, SARL, SAS, SNC ; *** Groupements fonciers (GFA, GFV, GFR), SCI, groupements forestiers ; **** Se référer à l'encadré Définitions page 21.

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

Source : Groupe Safer.



Une nouvelle régulation du marché sociétaire au bénéfice du renouvellement des générations

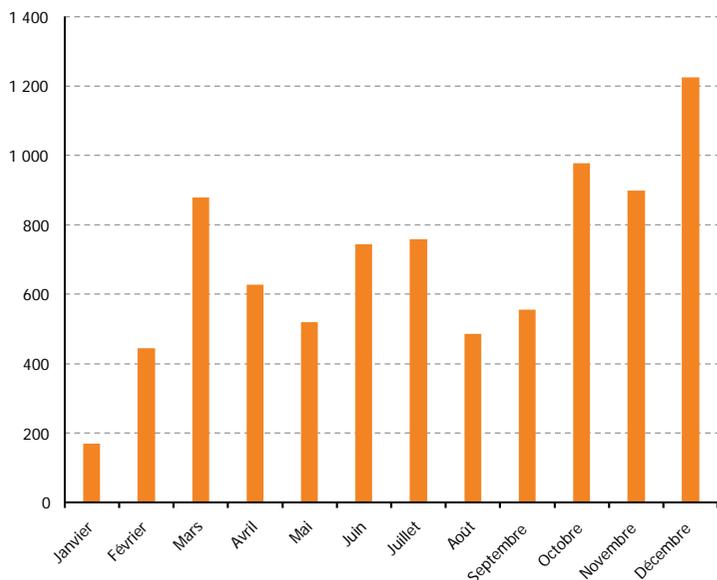
La loi n° 2021-1756 portant mesures d'urgence pour assurer la régulation de l'accès au foncier agricole au travers de structures sociétaires (dite « loi Sempastous ») a été promulguée le 23 décembre 2021.

Cette loi instaure un dispositif de contrôle administratif et d'autorisation relatif aux opérations sociétaires. 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.

Les sociétés concernées sont celles 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, restructuration) ou des droits de vote aboutissant à une prise de contrôle.

Évolution du nombre mensuel de déclarations en 2023

En nombre



Source : Groupe Safer.

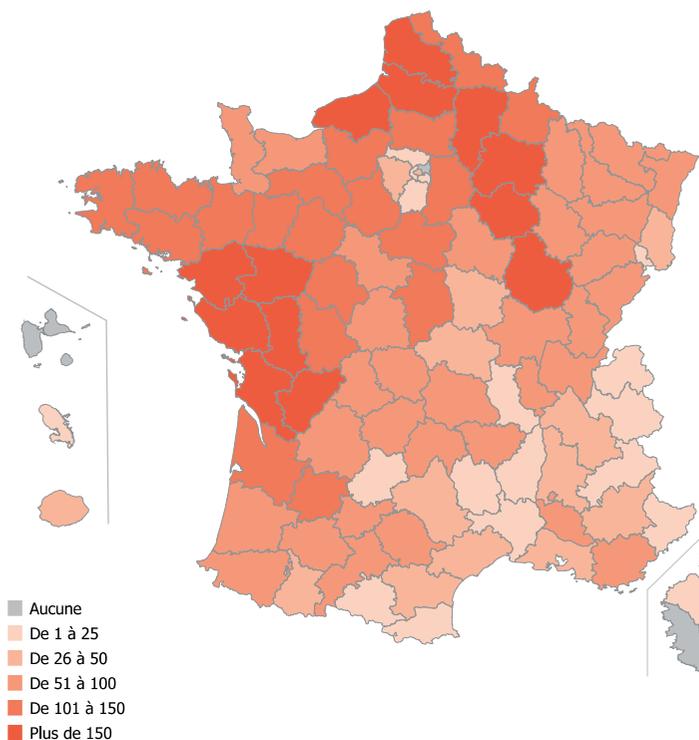
Un premier millésime exploratoire

L'exercice 2023 marque la première année du nouveau cadre d'observation introduit par la loi n° 2021-1756. Ce premier millésime est à considérer avec prudence pour plusieurs raisons. D'une part du fait d'une certaine progressivité de sa mise en place : les déclarations ne nécessitant pas d'autorisation devaient être réalisées dès le début de l'année 2023, celles soumises à autorisation seulement à partir d'avril. D'autre part, du fait d'une éventuelle méconnaissance du nouveau dispositif. L'évolution mensuelle du nombre de déclarations montre un déséquilibre entre un faible nombre de déclarations sur le premier trimestre – qui peut aussi trouver son explication par une activité très importante en 2022 – et un nombre élevé en fin d'année 2023.

La déclaration : nouvelle unité d'observation

Les déclarations sociétaires sont collectées par le Groupe Safer au travers d'un portail de télédéclaration. Elles comprennent de nombreuses informations nécessaires à la vérification du régime (déclaration simple, soumise à autorisation et/ou soumise à préemption) et à l'instruction pour le compte de l'État.

Nombre de déclarations par département en 2023



Note : il s'agit du département où se situe le siège social de la société faisant l'objet de la déclaration. Il peut être différent de celui de la localisation des biens détenus ou exploités par la société.

Source : Groupe Safer.



Méthodo.

Contrairement à la notification, qui constituait l'unité élémentaire d'étude dans le précédent cadre, une déclaration peut concerner une ou plusieurs opérations sociétaires (réduction ou augmentation du capital ; modification des droits de vote ; fusion, scission ou transformation de la société), et avoir un ou plusieurs bénéficiaires.

Une transparence accrue

Le nouveau cadre juridique rend obligatoire la déclaration dans davantage d'opérations sociétaires que précédemment. Les sociétés exploitant ou détenant indirectement du foncier à usage

ou à vocation agricole, notamment au travers de participations, doivent faire l'objet d'une déclaration. De plus, le nouveau cadre élargit à toute opération concernant une société, contre les seules cessions de parts auparavant. Enfin, il est prévu une sanction en nullité en cas d'absence d'autorisation administrative, ce qui peut laisser augurer d'une meilleure exhaustivité dans les déclarations reçues, quand une simple sanction administrative – peu dissuasive – existait dans le précédent cadre. L'unique mode de déclaration, à travers un portail en ligne, permet par ailleurs de recueillir une information instantanée et centralisée.

Marché sociétaire par type d'opérations en 2023

	Opérations onéreuses			Opérations gratuites			Opérations mixtes ou autres***		
	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)	Nombre de déclarations	Surface concernée (ha)	Valeur (M€)
Cessions seules	4 630	580 800	1 434	1 450	152 900	-	80	14 100	11
Cessions mixtes*	890	132 600	181	70	10 000	-	70	11 900	12
Autres opérations sociétaires**	1 080	156 400	209	20	2 600	-	10	1 000	4
ENSEMBLE	6 600	869 800	1 824	1 540	165 500	-	160	27 000	26

* Déclarations concernant 1) uniquement une ou des cessions ou 2) une ou des cessions associées à d'autres opérations sociétaires.

** Déclarations concernant les opérations suivantes : augmentation de capital, réduction de capital, modification des droits de vote, autre transformation.

*** Déclarations associant opérations onéreuses et gratuites ou non concernées par cette distinction.

Source : Groupe Safer.

DÉFINITIONS.

I Bénéficiaire

Le bénéficiaire de l'opération sociétaire peut être le cessionnaire dans le cas des cessions ou le bénéficiaire dans le cadre des opérations de modification du capital social ou des droits de vote.

I Surface concernée

Il s'agit de la surface à usage ou à vocation agricole, directement détenue ou exploitée par les sociétés déclarant une opération sociétaire. Elle n'inclut pas les biens contrôlés indirectement par des holdings (voir définition ci-dessous).

Contrairement aux transactions du marché foncier, la surface concernée ne connaît pas nécessairement un transfert de propriété. La majorité des déclarations concernent en effet des opérations de cessions de parts ou d'actions de sociétés, qui sont majoritairement partielles, avec ou sans transfert de leur contrôle. Ce chiffre permet toutefois de disposer d'un ordre de grandeur des hectares concernés par le marché sociétaire.

I Holding

Les sociétés nommées holdings dans le tableau page 19 sont identifiées dans le formulaire de déclaration avec les deux critères

suivants : 1) ces sociétés ne déclarent pas de surface et 2) n'ont pas pour objet principal la propriété ou l'exploitation agricole. Il peut s'agir de sociétés commerciales ou de sociétés civiles (notamment SCI ou SCEA).

I Mode de faire-valoir du foncier des sociétés

Le foncier contrôlé par les sociétés faisant l'objet d'une déclaration peut l'être *via* l'un des 5 modes suivants. La société peut être soit 1) propriétaire du foncier, 2) locataire au travers d'un bail rural à son nom ; elle peut bénéficier de la mise à disposition par un de ses associés, qui en est lui-même 3) propriétaire ou 4) locataire au travers d'un bail rural à son nom. D'autres formes d'accès au foncier sont regroupées dans une catégorie 5) (prêt à usage, etc.).

I Catégories de bénéficiaires des cessions de parts

Trois types de cessions de parts peuvent être distingués :

- les cessions familiales : présence d'un lien familial entre cédants et/ou cessionnaires dans le formulaire de déclaration ;
- les cessions entre associés non familiaux : présence d'un autre lien dans le formulaire entre les cédants et les cessionnaires ;
- les cessions entre tiers exclusivement.



Méthodo.

Caractéristiques des sociétés d'exploitation

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

Source : Groupe Safer.