



LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE

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

Ces opérations sont réalisées soit à titre onéreux soit à titre gratuit. Elles peuvent concerner des droits en pleine propriété ou en démembrement de propriété.

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

soit directement : leur objet social est principalement l'exploitation ou la mise en 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 ;

pours les sociétés civiles d'exploitation : des GAEC, EARL, SCEA ;

pour les sociétés commerciales : des SA, SARL, SAS.

NB : il est important de préciser que l'année 2024 correspond à la deuxième année d'observation du marché sociétaire selon le nouveau cadre juridique introduit en 2023.

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



L'essentiel.

UN MARCHÉ EN HAUSSE.

PLUS DE 900 000 HA CONCERNÉS POUR LA DEUXIÈME ANNÉE

8 530 déclarations ont été recensées en 2024. Elles concernent 7 550 sociétés, dont certaines, 720 au total, ont fait l'objet de plusieurs déclarations distinctes au cours de l'année 2024. Par ailleurs, une seule déclaration pouvant inclure plusieurs opérations, le nombre de cessionnaires ou bénéficiaires est supérieur au nombre de déclarations : il est de 12 580 en 2024.

Les surfaces exploitées ou détenues par les sociétés concernées atteignent un total de 1 080 100 ha. Toutefois, en ne comptabilisant qu'une seule fois les sociétés qui ont fait l'objet de plusieurs déclarations, ce total est ramené à 955 500 ha.

Enfin, la valeur globale du marché sociétaire est de 3,45 milliards d'euros. Il est important de préciser qu'elle ne représente pas la seule valeur des actifs immobiliers. De plus, les 4 opérations les plus onéreuses représentent 50 % de cette valeur globale.

L'analyse par type d'opérations montre que près de 9 déclarations sur 10 concernent des cessions de parts : 74,5 % des déclarations concernent ainsi des cessions de parts ou d'actions, auxquels s'ajoutent 12,1 % 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 7 380 déclarations. 13,4 % (1 150) concernent uniquement ces autres formes d'opérations.

Enfin, l'analyse par type de sociétés montre que plus de trois quarts des opérations concernent des sociétés civiles d'exploitation agricole (76 %) et près d'une sur cinq des sociétés immobilières (18 %). À noter la réception de 80 déclarations (1 %) concernant des sociétés ayant pour seul objet la prise de participation (holdings), qui ne détiennent ni exploitent directement du foncier.

UN QUART DES CESSIIONS DE PARTS EN FAVEUR DE TIERS

Parmi les 7 380 cessions de parts (seules ou mixtes), une majorité (93 %) concerne la cession partielle du capital de la société. Les cessions totales (100 % du capital cédé) représentent 7 %, comme en 2023, soit une proportion 2 fois supérieure à celle mesurée entre 2016 et 2022 (3 à 4 %), dans le précédent cadre juridique.

Par ailleurs, la recherche des liens entre cédants et cessionnaires établit que plus de deux tiers (69 %) des 7 380 déclarations concernent des membres d'une même famille, pour une part similaire en surface (71 %) mais nettement moindre en valeur (21 %). Ces cessions d'une valeur moyenne limitée peuvent correspondre à des opérations de transmission progressive *via* des

Marché sociétaire en 2024

Évolution 2024/2023

Nombre de déclarations	8 530	+ 3,0 %
Nombre de sociétés	7 550	+ 4,6 %
Nombre de bénéficiaires	12 580	+ 6,3 %
Surface concernée unique*	955 500 ha	+ 3,5 %
Valeur	3 446 M€	+ 86,0 %

* 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 2024. Pour plus de détails, se référer à l'encadré Définitions page 26.
Source : Groupe Safer.

cessions partielles, à des conditions favorables pour le repreneur familial. Les cessions entre associés non familiaux affichent des proportions limitées en nombre et surface (7 % et 8 %) mais plus forte cette année en valeur (29 %), du fait de quelques opérations. Enfin, les cessions en faveur d'un tiers, n'étant ni parent du cédant, ni associé de la société, représentent moins d'un quart en nombre (24 %) et en surface (20 %) mais 50 % en valeur. Cela traduit une valeur moyenne élevée, pouvant correspondre à des transmissions complètes d'exploitations, *via* un nombre réduit de cessions ou une seule.

Enfin, l'analyse du pays de résidence des bénéficiaires des 7 380 cessions montre qu'elles concernent à 97,1 % des cessionnaires résidant en France, pour une part de 98 % en surface et 97,3 % en valeur. À l'opposé, les cessionnaires résidant hors de France ne représentent que des parts de 1,5 % en nombre, 1 % en surface et 1,9 % en valeur.

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 a entraîné une rupture de série de l'observation du marché sociétaire, réalisée jusqu'alors selon les termes de 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 d'opérations en 2024

	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	4 560	555 600	2 985	1 700	181 000	-	100	17 300	15
Cessions mixtes*	860	132 500	206	120	15 300	-	50	7 300	7
Autres opérations sociétaires**	1 090	165 800	226	50	5 100	-	10	200	1
ENSEMBLE	6 510	853 900	3 417	1 870	201 400	-	160	24 800	22

* 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.

Marché sociétaire par type de sociétés en 2024

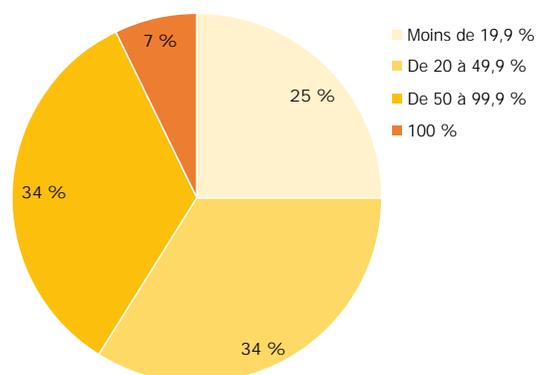
	Nombre de déclarations	Nombre de bénéficiaires	Mode de faire-valoir des surfaces concernées (ha)					Valeur (M€)
			Surface en propriété	Surface en location	Mise à disposition par un associé propriétaire	Mise à disposition par un associé locataire	Autre forme de mise à disposition	
Sociétés civiles d'exploitation*	6 510	8 700	39 300	240 900	174 400	470 400	18 500	986
Sociétés commerciales**	340	570	12 500	7 200	1 600	2 600	400	352
Sociétés immobilières***	1 510	3 000	103 400	1 000	100	-	200	256
Holdings****	80	150	-	-	-	-	-	1 813
Autres sociétés	100	170	3 300	3 000	200	1 200	100	39
ENSEMBLE	8 530	12 580	158 400	252 100	176 200	474 100	19 200	3 446

* GAEC, EARL, SCEA ; ** SA, SARL, SAS, SNC ; *** Groupements fonciers (GFA, GFV, GFR), SCI, groupements forestiers ; **** Se référer à l'encadré Définitions page 26.

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

Source : Groupe Safer.

Répartition des cessions de parts en fonction du pourcentage de capital cédé en 2024



Note : ventilation basée sur les 7 380 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 cessions de parts par type de bénéficiaires en 2024

	Nombre de déclarations	Surface concernée	Valeur
Cessions familiales*	69 %	71 %	21 %
Cessions entre associés non familiaux	7 %	8 %	29 %
Cessions en faveur d'un tiers	24 %	20 %	50 %

* Y compris les déclarations comprenant à la fois des cessions familiales et des cessions entre associés, soit 5 % des cas de cet ensemble.

Note : ventilation basée sur les 7 380 déclarations concernant des cessions de parts.

Source : Groupe Safer.



Les exploitations de polyculture-polyélevage surreprésentées

Marché sociétairé par système de production* en 2024

	Nombre de déclarations	Sociétés		Surface concernée		Exploitations agricoles en France**	
		Nombre	Part	Hectares	Part	Part en nombre	Part en SAU
Grandes cultures	2 060	1 790	30 %	373 700	39 %	29 %	36 %
Polyculture-polyélevage	1 040	950	16 %	193 400	20 %	11 %	14 %
Élevage	2 360	2 240	37 %	343 600	36 %	37 %	43 %
Cultures spécialisées (hors vignes)	380	350	6 %	19 400	2 %	8 %	2 %
Vignes	870	740	12 %	29 500	3 %	15 %	4 %
ENSEMBLE	6 700	6 070	100 %	959 600	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.

Note : ventilation basée sur les 6 700 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.

Source : Groupe Safer, SSP.

Sur les 6 700 déclarations qui concernent des sociétés dont l'objet social est l'exploitation d'un fonds agricole, la filière élevage (bovins, ovins, caprins, porcins, volailles) est la plus concernée en nombre de déclarations : elle comptabilise 37 % 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 (39 %), supérieure de 3 points à leur part dans la SAU nationale. Il faut noter que les exploitations en polyculture-polyélevage affichent des parts supérieures de 5 à 6 points en nombre et en surface, par rapport aux exploitations existantes : ces exploitations sont donc plus fréquemment concernées par le marché sociétairé comparativement à leur importance dans le paysage agricole français.

Un accès au foncier différencié selon les productions

Le marché sociétairé a concerné 955 500 ha en 2024, soit l'équivalent de 2,1 fois les 445 800 ha vendus sur le marché foncier agricole (terres et prés, vignes). Toutefois, en moyenne, seuls 15 % 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 de leurs associés exploitants, qui en est soit propriétaire (16 %), soit locataire (44 %).

Cette répartition citée ci-dessus est basée sur l'ensemble des 8 530 déclarations, incluant en particulier des sociétés uniquement propriétaires de foncier. En considérant uniquement les 6 700 déclarations des sociétés d'exploitation, des nuances peuvent être apportées. Ainsi, les exploitations d'élevage et de polyculture-polyélevage présentent la part la plus élevée de foncier mis à disposition par des associés (qu'ils en soient locataires ou propriétaires), comprise entre 74 et 76 %, contre seulement 3 % de foncier en propriété. Les exploitations de grandes cultures bénéficient d'une part moindre de foncier mis à disposition (59 %), contrebalancée par une part plus importante en propriété (6 %) et surtout en location (33 %). Enfin, pour les exploitations viticoles, la part du foncier mis à disposition est la plus réduite (32 %) tandis qu'à l'inverse, la propriété et la location présentent les parts les plus importantes des quatre filières considérées : 21 % et 44 % respectivement.

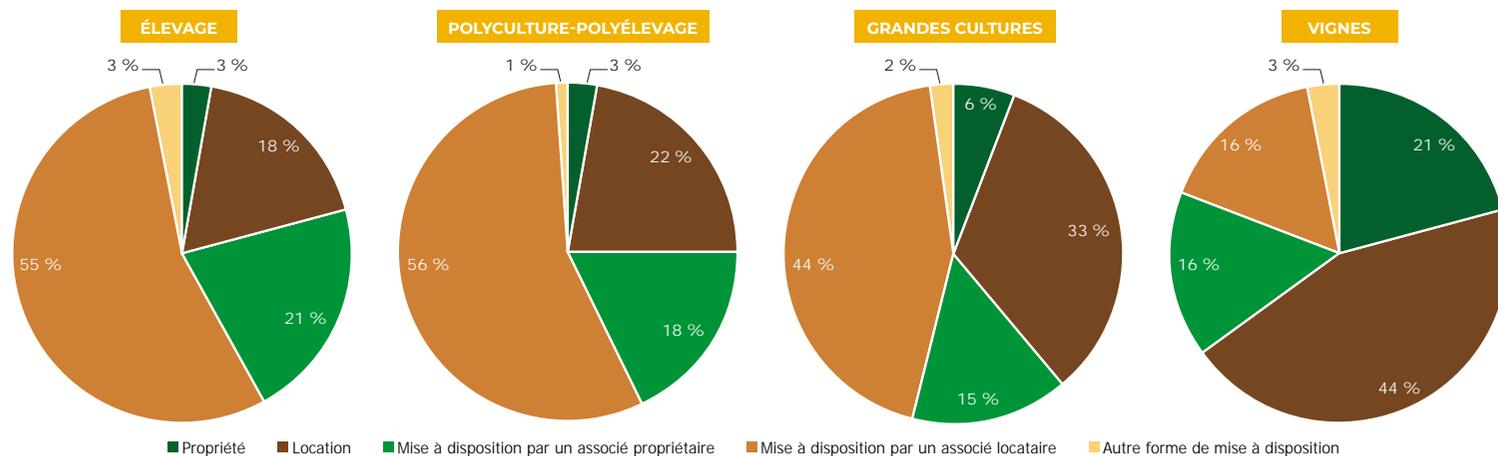
Ces spécificités peuvent refléter la géographie des exploitations concernées. Ainsi, la majorité des déclarations concernant les productions liées aux terres et prés (élevage, polyculture-polyélevage, grandes cultures) se situe dans la moitié nord du territoire, où le faire-valoir indirect est important, induisant des parts plus importantes de foncier mis à disposition par des associés bénéficiaires d'un bail. Pour les exploitations viticoles, à l'inverse, la plus forte part de foncier en propriété reflète leur plus forte présence dans la moitié sud du territoire, ainsi que leur intérêt à maîtriser les vignes en propriété.

Enfin, les formes juridiques prédominantes selon les productions apportent un éclairage complémentaire à ces spécificités. Par exemple, les déclarations concernant des sociétés d'exploitation en élevage concernent en grande majorité des GAEC. De ce fait, la répartition moyenne de l'accès au foncier de ces sociétés est très proche de celui des GAEC. Les constats sont similaires pour les exploitations de polyculture-polyélevage, dont les déclarations concernent en priorité des GAEC et des EARL ; celles en grandes cultures où les EARL et SCEA prédominent largement ; ou encore celles en vignes où les SCEA et EARL sont majoritaires dans les déclarations reçues.



Repères.

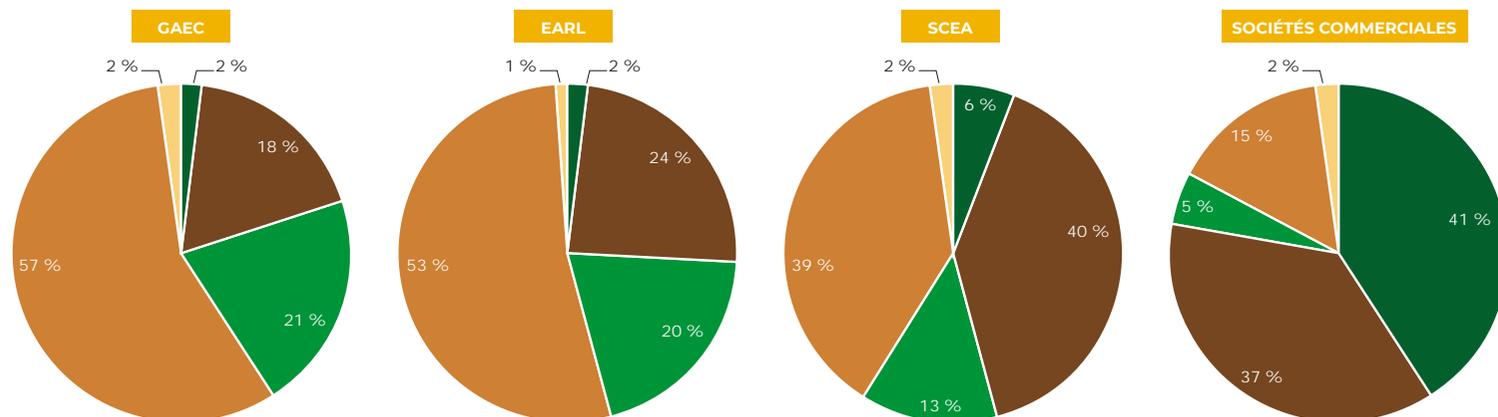
Répartition de la surface concernée par mode de faire-valoir et par production en 2024



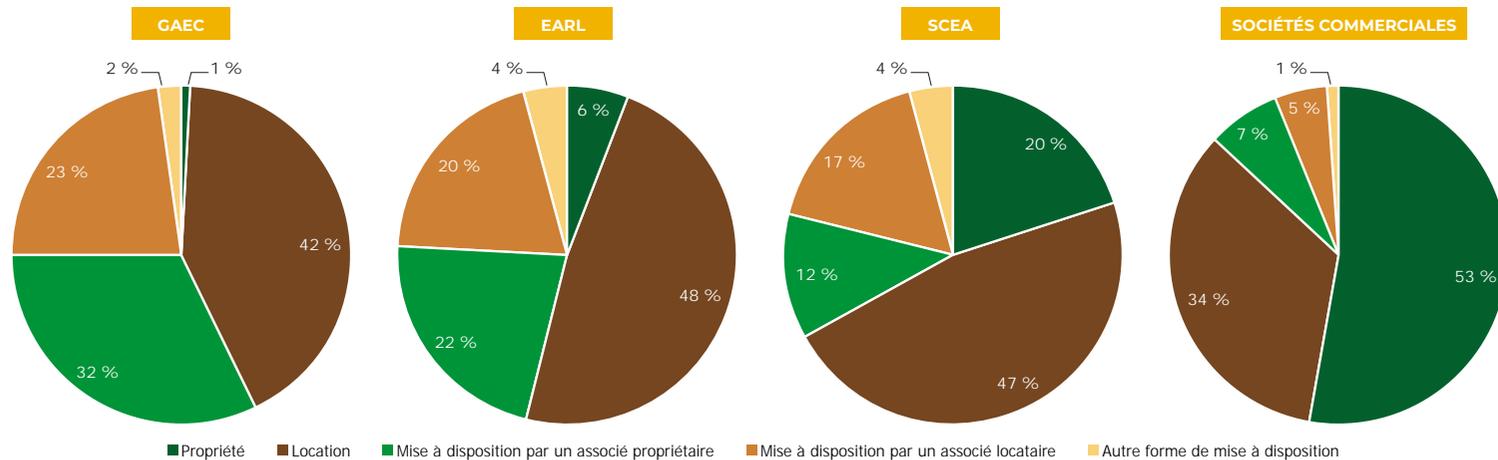
Note : ventilation basée sur les 6 700 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.
Source : Groupe Safer.

Répartition de la surface concernée par mode de faire-valoir et par forme juridique en 2024

TERRES ET PRÉS (élevage, polyculture-polyélevage, grandes cultures)



VIGNES



Note : ventilation basée sur les 6 700 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.
Source : Groupe Safer.



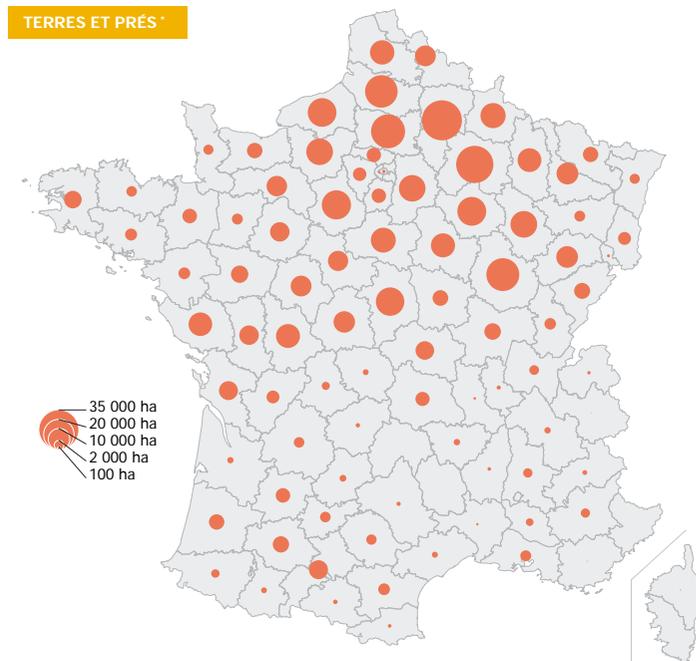
Repères.

Marché sociétaire par type de formes juridiques en 2024

	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	2 860	7 690	72 150	83 700	228 910	8 700	236
EARL	2 450	3 010	6 300	72 420	59 440	150 510	4 900	282
SCEA	1 780	2 550	17 180	96 190	31 210	90 830	4 940	427
Sociétés commerciales*	380	640	12 460	7 160	1 590	2 550	370	2 164
GFA	1 130	2 320	75 540	1 000	110	100	210	130
SCI	380	670	9 250	20	-	-	10	115
Groupements forestiers	150	290	26 740	140	-	-	-	52
Autres sociétés	140	240	3 260	2 980	190	1 210	90	40
ENSEMBLE	8 530	12 580	158 400	252 100	176 200	474 100	19 200	3 446

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

Surface concernée par le marché sociétaire par département en 2024

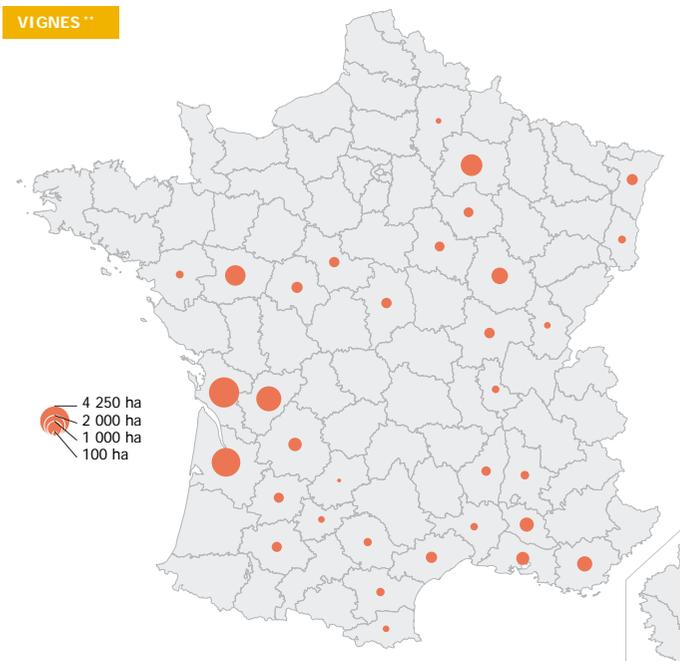


* Sociétés exerçant dans les OTEX grandes cultures, élevage, cultures spécialisées hors vignes et polyculture-polyélevage.

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

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.



** Sociétés exerçant dans l'OTEX viticulture.



Méthodo.

Depuis 2023, une nouvelle régulation du marché sociétaire en vigueur, 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 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.

Une transparence accrue

Le nouveau cadre juridique appliqué à partir de 2023 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 prises de participations, doivent faire l'objet d'une déclaration. De plus, le nouveau cadre élargit l'obligation de déclaration à toute opération de modification sociétaire, 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.

La déclaration : nouvelle unité d'observation

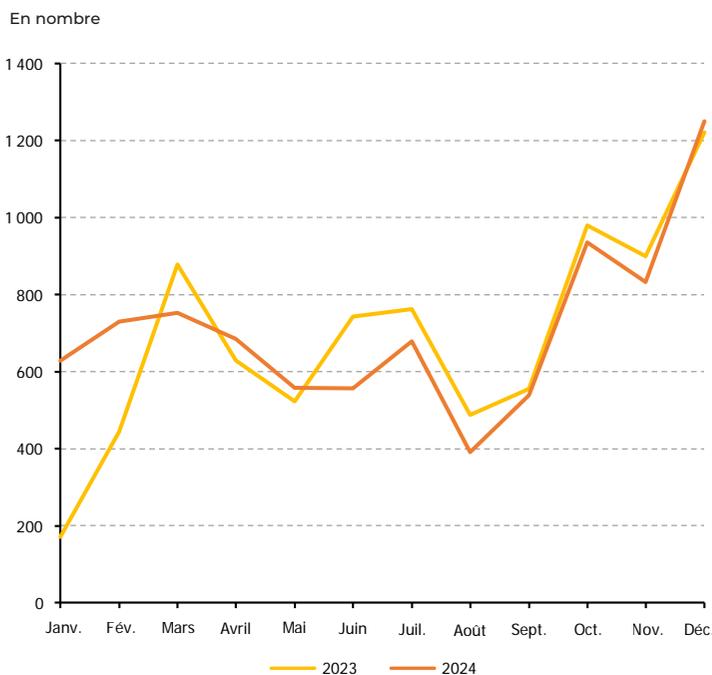
Depuis 2023, les déclarations sociétaires sont collectées par le Groupe Safer au travers d'un portail de télédéclaration. Elles comprennent de nombreuses informations nécessaires à la vérification du régime (déclaration simple, soumise à autorisation et/ou soumise à préemption) et à l'instruction pour le compte de l'État.

Contrairement à la notification, qui constituait l'unité élémentaire d'étude jusqu'à l'exercice 2022, une déclaration peut concerner une ou plusieurs opérations sociétaires et avoir un ou plusieurs bénéficiaires.

Deux années d'observation selon le nouveau cadre

L'exercice 2023 correspondait à la première année du nouveau cadre d'observation introduit par la loi n° 2021-1756. L'évolution mensuelle du nombre de déclarations reçues montrait un déséquilibre entre un faible nombre de déclarations sur le premier trimestre 2023 et un nombre élevé en fin d'année 2023. Ce déséquilibre apparent peut s'expliquer par plusieurs points : la progressivité de la mise en place du nouveau dispositif, 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 ; l'éventuelle méconnaissance du nouveau dispositif par les déclarants en début d'année 2023 ; et enfin une activité très importante fin 2022, en anticipation de la mise en œuvre de la loi. L'année 2024, première à connaître entièrement le nouveau régime, montre une saisonnalité proche de celle observée sur la deuxième partie de l'année 2023.

Évolution du nombre mensuel de déclarations sur le marché sociétaire en 2023 et 2024

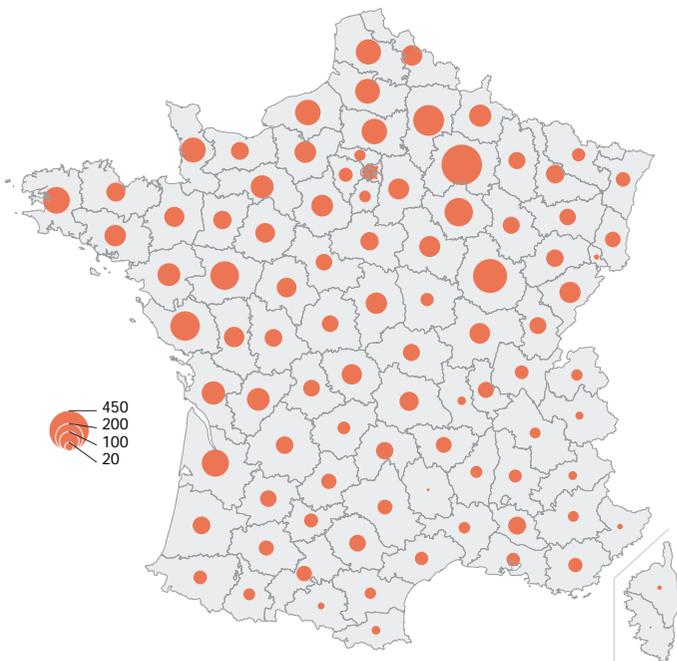


Source : Groupe Safer.



Méthodo.

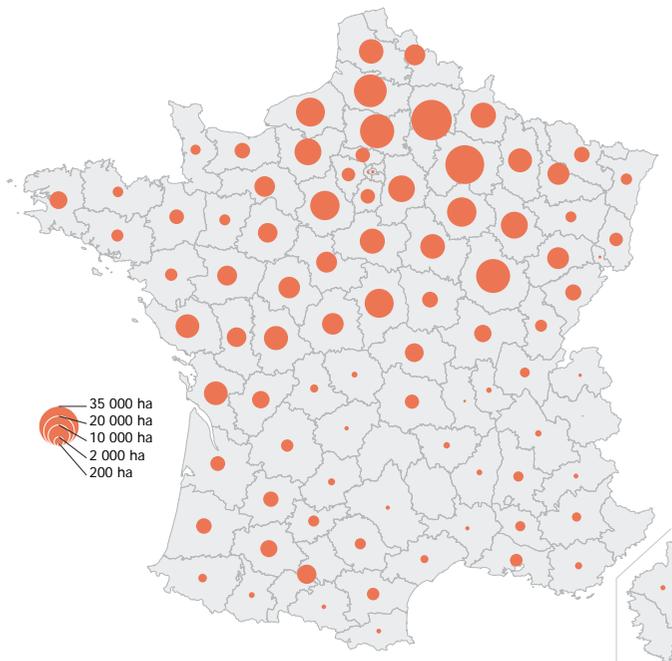
Nombre de déclarations sur le marché sociétaire par département en 2024



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.

Surface concernée par le marché sociétaire par département en 2024



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

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-après).

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.

NB : une société pouvant faire l'objet de plusieurs déclarations, sa surface est comptabilisée pour chaque déclaration, à l'exception du tableau page 20 (surface concernée unique).

I Holding

Les sociétés nommées holdings dans le tableau page 21 sont identifiées dans le formulaire de déclaration selon 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 (par exemple SAS) ou de sociétés civiles (par exemple SCI).

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.