



LE MARCHÉ SOCIÉTAIRE

Ce marché regroupe l'ensemble des opérations sociétaires suivantes : cession de parts ou d'actions de sociétés, modification du 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 détenus 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 ;

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

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

NB : il est important de préciser que l'année 2025 correspond à la troisième année d'observation du marché sociétaire selon le nouveau cadre juridique introduit en 2021 et appliqué à partir de 2023.

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



L'essentiel.

UN MARCHÉ ENCORE EN HAUSSE.

LE SEUIL DU MILLION D'HECTARES CONCERNÉS DÉPASSÉ

9 290 déclarations ont été recensées en 2025. Elles concernent 8 260 sociétés, dont certaines, 830 au total, ont fait l'objet de plusieurs déclarations distinctes au cours de l'année 2025. Par ailleurs, une seule déclaration peut concerner plusieurs opérations. En conséquence, le nombre de cessionnaires ou bénéficiaires est supérieur au nombre de déclarations : il est de 13 370 en 2025.

Les surfaces exploitées ou détenues par les sociétés concernées atteignent un total de 1 171 100 ha. Toutefois, en ne comptabilisant qu'une seule fois les sociétés qui ont fait l'objet de plusieurs déclarations, ce total est ramené à 1 061 200 ha.

Enfin, la valeur globale du marché sociétaire est de 3,86 milliards d'euros. Il est important de préciser qu'elle ne représente pas la seule valeur des actifs immobiliers. De plus, les trois opérations les plus onéreuses représentent 44 % de cette valeur globale.

L'analyse par type d'opérations montre que près de 9 déclarations sur 10 concernent des cessions de parts : 73,2 % des déclarations concernent ainsi des cessions de parts ou d'actions, auxquels s'ajoutent 13,6 % 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 8 060 déclarations. 13,2 % (1 230) concernent uniquement ces autres formes d'opérations.

Enfin, l'analyse par type de sociétés montre que plus des trois quarts des opérations concernent des sociétés civiles d'exploitation agricole (78 %) et une sur six des sociétés immobilières (15,6 %). À noter la réception de 100 déclarations (1,1 %) concernant des sociétés ayant pour seul objet la prise de participation (holdings), qui ne détiennent ni exploitent directement du foncier.

UN QUART DES CESSIONS DE PARTS EN FAVEUR DE TIERS

Parmi les 8 060 cessions de parts (seules ou mixtes), une majorité (93 %) concerne des cessions partielles. Les cessions totales (100 % du capital social cédé) représentent 7 %, comme en 2024 et 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 (67 %) des 8 060 déclarations concernent des membres d'une même famille, pour une part similaire en surface (70 %) mais nettement moindre en valeur (17 %). Ces cessions d'une valeur moyenne limitée peuvent correspondre à des opérations de transmission progressive *via* des

Marché sociétaire en 2025

Évolution 2025/2024

Nombre de déclarations	9 290	+ 8,9 %
Nombre de sociétés	8 260	+ 9,4 %
Nombre de bénéficiaires	13 370	+ 6,3 %
Surface concernée unique*	1 061 200 ha	+ 11,1 %
Valeur	3 864 M€	+ 12,1 %

* 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 2025. 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 (15 %), 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 environ un quart en nombre (25 %) et en surface (22 %) mais 68 % 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 8 060 cessions montre qu'elles concernent à 97,7 % des cessionnaires résidant en France, pour une part de 98,5 % en surface et 90 % en valeur. À l'opposé, les cessionnaires résidant hors de France ne représentent que des parts de 1,3 % en nombre, 0,8 % en surface et 9,7 % 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 2025

	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	4 890	596 500	3 423	1 780	191 000	-	130	22 800	24
Cessions mixtes*	1 050	158 200	176	150	21 900	-	60	10 000	10
Autres opérations sociétaires**	1 170	163 900	227	50	5 100	-	10	1 700	2
ENSEMBLE	7 110	918 600	3 826	1 980	218 000	-	200	34 500	36

* 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 2025

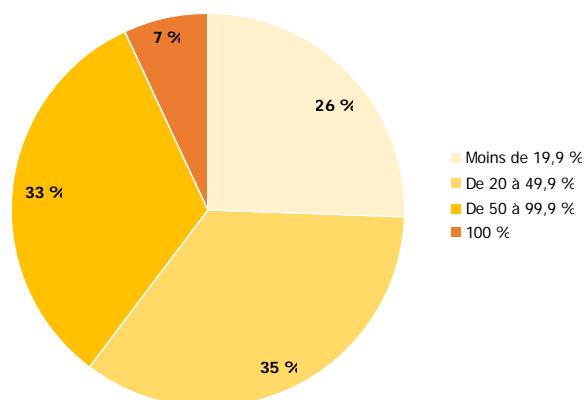
	Nombre de déclarations	Nombre de bénéficiaires	Mode de faire-valoir des surfaces concernées (ha)					Valeur (M€)
			Surface en propriété	Surface en location	Mise à disposition par un associé propriétaire	Mise à disposition par un associé locataire	Autre forme de mise à disposition	
Sociétés civiles d'exploitation*	7 250	9 680	50 100	278 600	187 100	504 000	19 500	1 126
Sociétés commerciales**	360	560	11 400	6 100	1 600	3 800	500	380
Sociétés immobilières***	1 450	2 760	97 600	1 700	200	100	-	461
Holdings****	100	160	-	-	-	-	-	613
Autres sociétés	140	230	4 500	2 000	600	1 800	100	1 283
ENSEMBLE	9 290	13 370	163 500	288 300	189 500	509 700	20 100	3 864

* 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 2025



Note : ventilation basée sur les 8 060 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 2025

	Nombre de déclarations	Surface concernée	Valeur
Cessions familiales*	67 %	70 %	17 %
Cessions entre associés non familiaux	7 %	8 %	15 %
Cessions en faveur d'un tiers	25 %	22 %	68 %

* 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 8 060 déclarations concernant des cessions de parts.

Source : Groupe Safer.



Les exploitations de polyculture-polyélevage surreprésentées

Marché sociétaire par système de production* en 2025

	Nombre de déclarations	Sociétés		Surface concernée		Exploitations agricoles en France**	
		Nombre	Part	Hectares	Part	Part en nombre	Part en SAU
Grandes cultures	2 220	1 930	29 %	394 600	37 %	29 %	36 %
Polyculture-polyélevage	1 190	1 080	16 %	220 300	21 %	11 %	14 %
Élevage	2 650	2 470	37 %	384 900	36 %	37 %	43 %
Cultures spécialisées (hors vignes)	460	410	6 %	24 000	2 %	8 %	2 %
Vignes	940	830	12 %	37 900	4 %	15 %	4 %
ENSEMBLE	7 460	6 720	100 %	1 061 700	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 7 460 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.

Source : Groupe Safer, SSP.

Sur les 7 460 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 d'élevage et de grandes cultures affichent une part quasi identique (36 et 37 %) : elle est

similaire à celle de la SAU des exploitations de grandes cultures (36 %) mais inférieure de 7 points à celle des exploitations d'élevage (43 %). Les exploitations en polyculture-polyélevage affichent quant à elles des parts supérieures de 5 à 7 points en nombre et en surface, par rapport aux exploitations existantes : ces exploitations sont donc plus fréquemment concernées par le marché sociétaire comparativement à leur importance dans le paysage agricole français.

Un accès au foncier différencié selon les productions

Le marché sociétaire a concerné 1 061 200 ha en 2025, soit l'équivalent de 2,4 fois les 443 500 ha vendus sur le marché foncier agricole (terres et prés, vignes). Toutefois, en moyenne, 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 (25 %) 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 9 290 déclarations, incluant en particulier des sociétés uniquement propriétaires de foncier.

En considérant uniquement les 7 460 déclarations des sociétés d'exploitation, des nuances peuvent être apportées, dépendant des types de production mais aussi des formes juridiques.

Ainsi, les exploitations d'élevage faisant l'objet d'une déclaration sont majoritairement des GAEC (59 %). Or pour ce type de forme juridique en élevage, l'accès au foncier se fait pour 77 % par mise à disposition par des associés, qu'ils en soient propriétaires (21 %) ou locataires (56 %). À l'inverse, ces GAEC ne sont propriétaires que de 2 % des surfaces qu'ils exploitent.

Les exploitations de grandes cultures sont majoritairement des SCEA (47 % des déclarations reçues). Pour cette forme juridique, c'est la location qui est le premier mode d'accès au foncier (41 %),

suivie de la mise à disposition par un associé locataire (37 %). Leur part en propriété est de 7 %.

Si la ventilation des modes d'accès au foncier est très similaire entre les exploitations d'élevage et celles de grandes cultures, celle des exploitations viticoles présente des profils assez différents. Ainsi, quelle que soit la forme juridique, la part de foncier en propriété et en location est plus importante qu'en élevage ou en grandes cultures. C'est le cas pour les SCEA, qui constituent la forme juridique la plus représentée (45 % des déclarations reçues), et c'est encore plus net pour les sociétés commerciales (13 %), pour lesquelles la part en propriété est de 47 % et la part en location de 46 %.

Ces spécificités peuvent refléter la géographie des exploitations concernées. Ainsi, la majorité des déclarations concernant les exploitations d'élevage et de grandes cultures se situent 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.

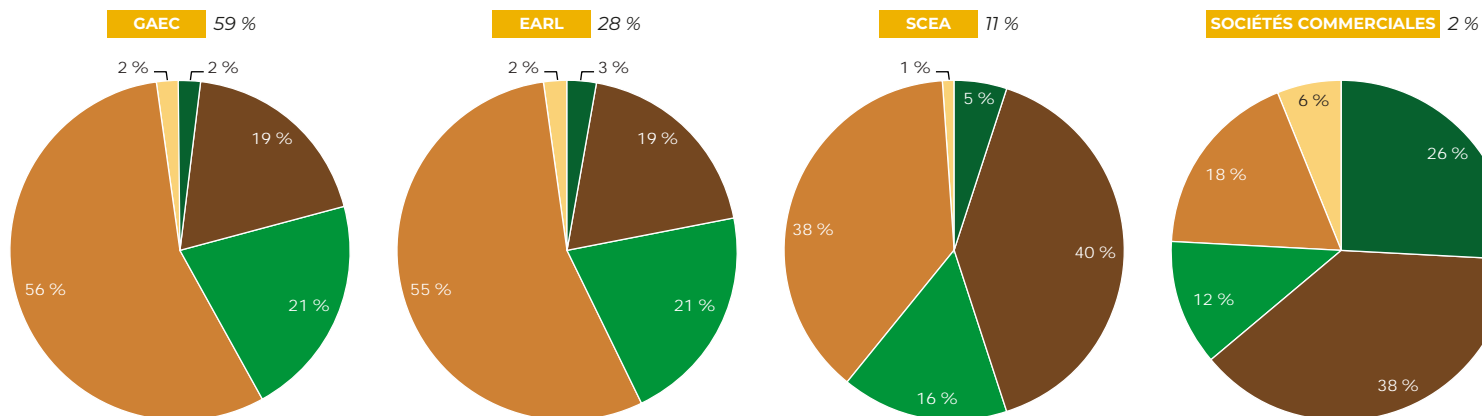


Repères.

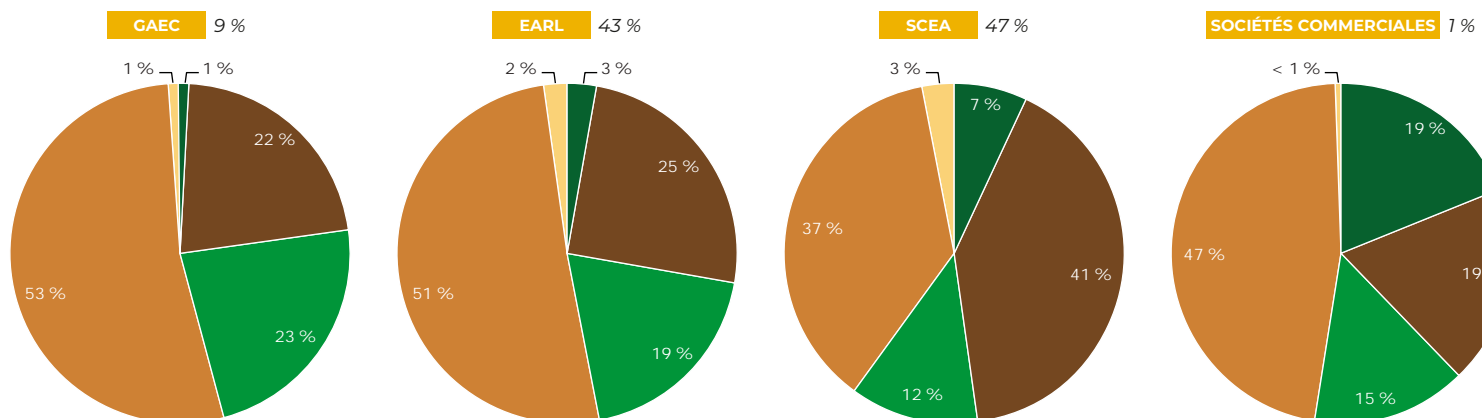
Répartition de la surface concernée par mode de faire-valoir et par forme juridique en 2025

Part des déclarations correspondantes

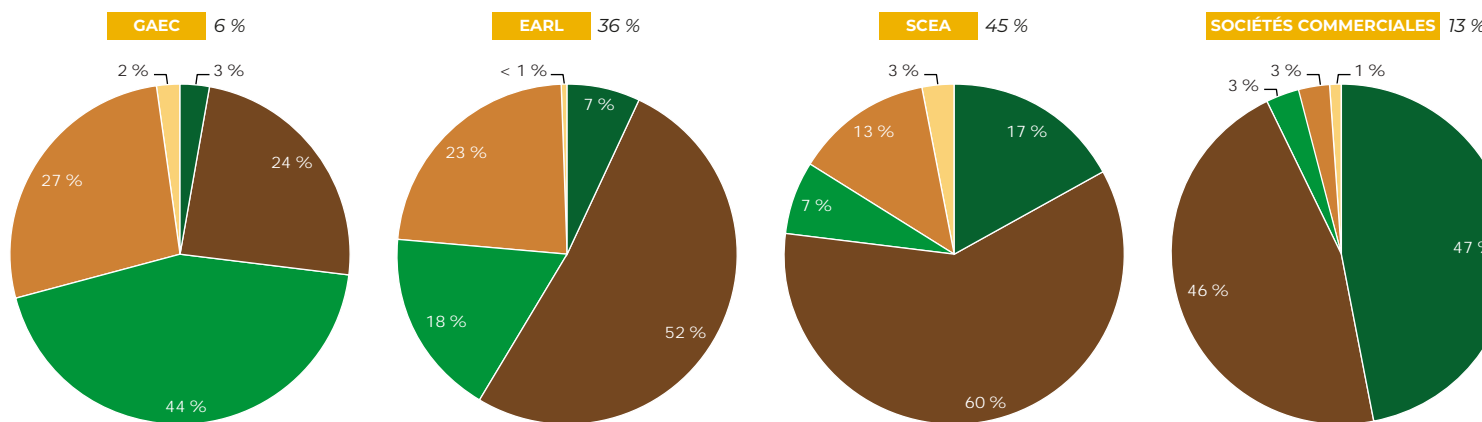
ÉLEVAGE



GRANDES CULTURES



VIGNES



■ Propriété ■ Location ■ Mise à disposition par un associé propriétaire ■ Mise à disposition par un associé locataire ■ Autre forme de mise à disposition

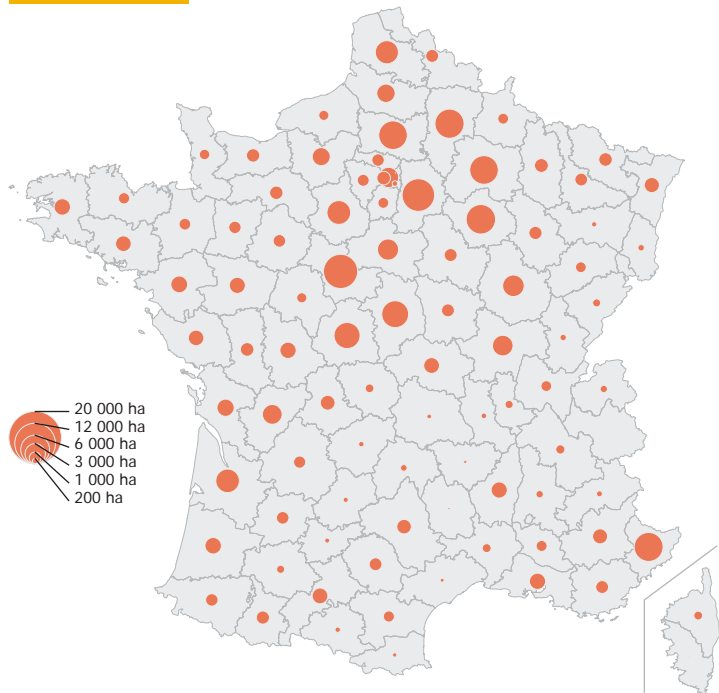
Note : ventilation basée sur les 7 460 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.
 Lecture de la page : concernant les sociétés d'exploitation d'élevage, 59 % des déclarations concernent des GAEC.
 Source : Groupe Safer.



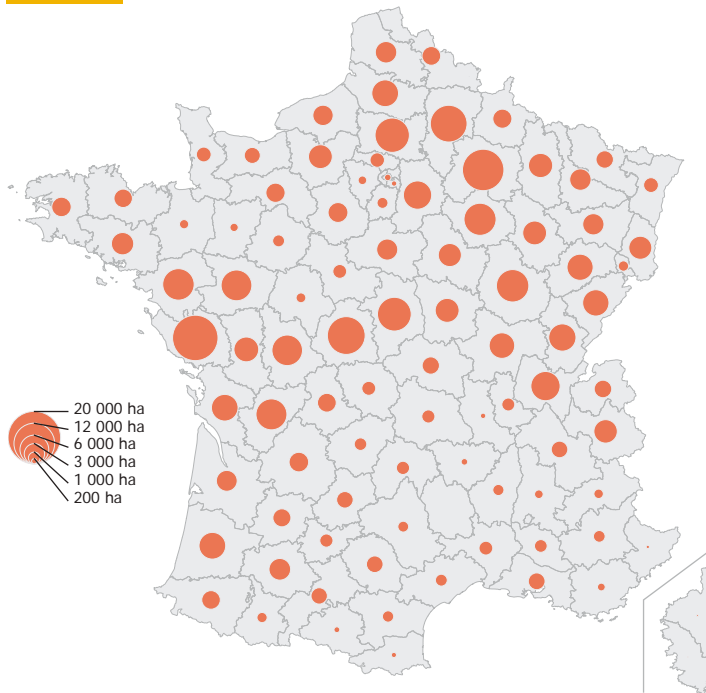
Repères.

Surface concernée par le marché sociétaire par mode de faire-valoir et par département en 2025

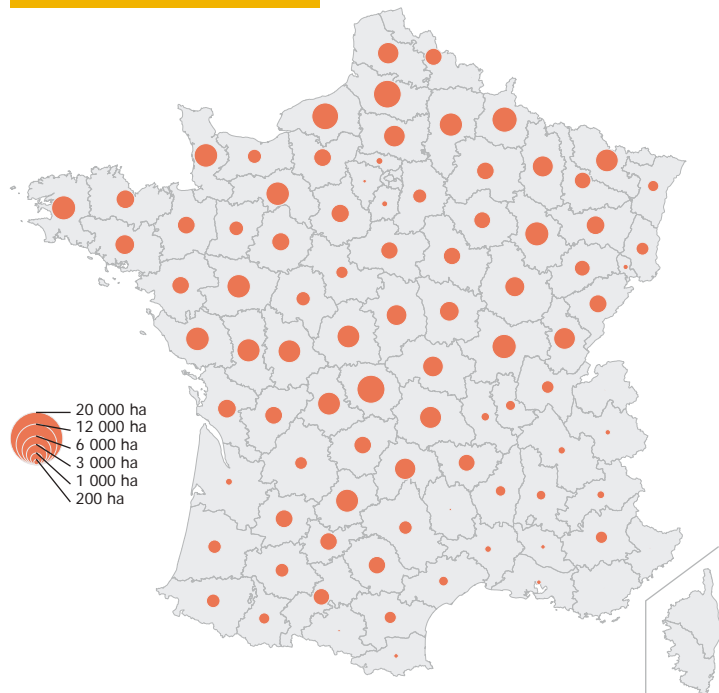
PROPRIÉTÉ



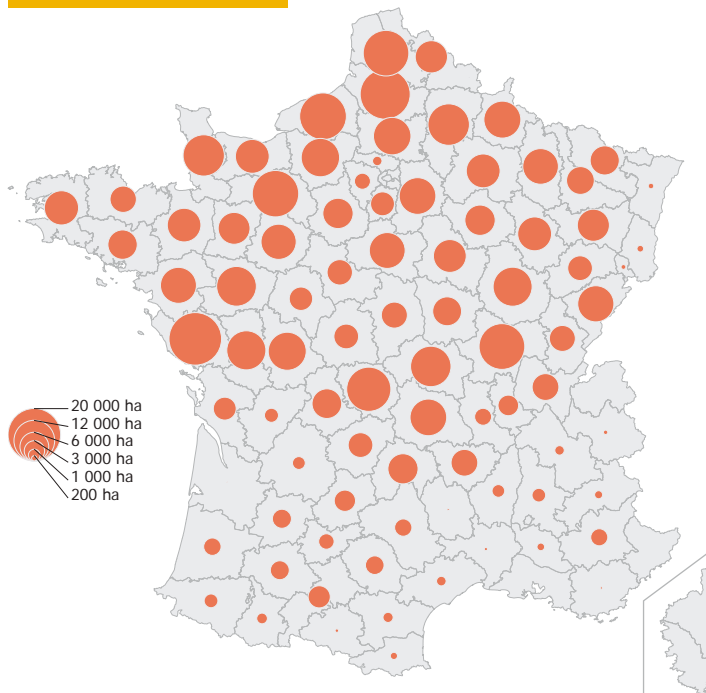
LOCATION



MISE À DISPOSITION PAR UN ASSOCIÉ PROPRIÉTAIRE



MISE À DISPOSITION PAR UN ASSOCIÉ LOCATAIRE



Note : ventilation basée sur les 7 460 déclarations concernant des sociétés d'exploitation agricole.
Source : Groupe Safer.



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 depuis 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

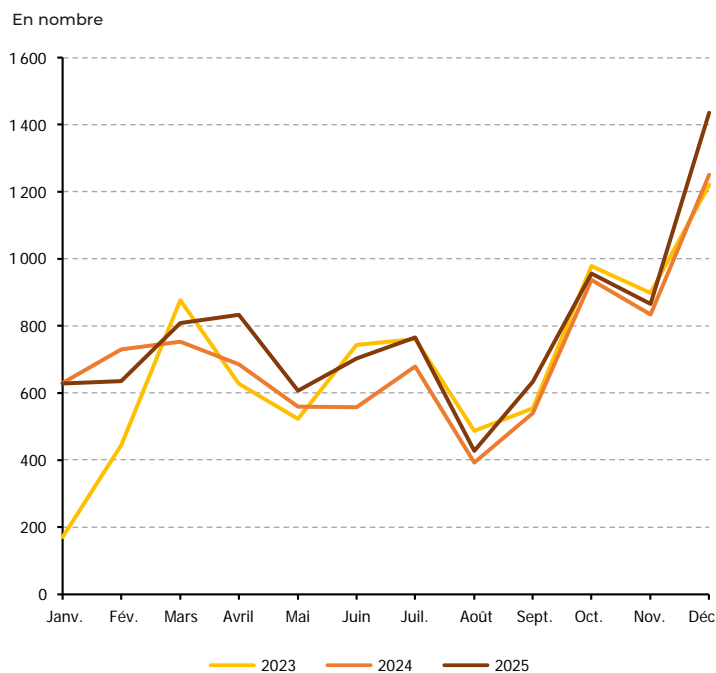
Depuis 2023, les déclarations sociétaires sont collectées par le Groupe Safer au travers d'un portail de télédéclaration. Elles comprennent de nombreuses informations nécessaires à la vérification du régime (déclaration simple, soumise à autorisation et/ou soumise à préemption) et à l'instruction pour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

Trois 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. L'année 2025 suit les tendances saisonnières de 2024.

Évolution du nombre mensuel de déclarations sur le marché sociétaire en 2023, 2024 et 2025



Source : Groupe Safer.



Méthodo.

Marché sociétaire par type de formes juridiques en 2025

	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	2 320	3 080	6 840	83 390	90 280	237 720	7 120	268
EARL	2 610	3 230	9 860	74 560	60 750	156 680	4 960	275
SCEA	2 150	3 030	22 100	120 440	36 040	109 590	7 410	571
Sociétés commerciales*	410	640	11 380	6 130	1 630	3 820	500	951
GFA	1 150	2 220	78 840	1 760	210	40	-	108
SCI	370	640	8 200	80	-	30	40	200
Groupements forestiers	110	240	21 830	-	-	-	-	166
Autres sociétés	180	300	4 480	1 960	580	1 770	110	1 325
ENSEMBLE	9 290	13 370	163 500	288 300	189 500	509 700	20 100	3 864

* 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 : cession de parts, modification de capital, etc.

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 (SC).

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.