

Qui possède la campagne française ?

CYCLE ÉDITORIAL
LA GRANDE TRANSMISSION
DES PROPRIÉTÉS RURALES FRANÇAISES

Les exploitations agricoles françaises se sont agrandies sans que les terres aient nécessairement changé de mains. Conservées dans le patrimoine familial, apportées à des sociétés ou transmises par cession de parts, elles peuvent changer de détenteurs sans jamais être mises en vente.

À l'heure où les transmissions s'accélèrent, de nouveaux acteurs proposent de financer l'acquisition ou le portage du foncier. Parallèlement, de grands investisseurs internationaux font des terres agricoles et, plus largement, du capital naturel une composante de leurs portefeuilles.

01. Un marché peu liquide, des transformations profondes.

Le foncier rural français change rarement de mains. En 2024, 431 200 hectares de terres et prés ont été échangés, soit 1,66 % des surfaces concernées, pour moins de 100 000 transactions. Le prix moyen des terres et prés libres s'établit à 6 400 euros par hectare, en hausse de 3,2 % sur un an.

Cette faible rotation contraste avec la transformation des exploitations. La France métropolitaine en comptait près de 1,59 million en 1970, contre 390 000 en 2020. Leur superficie moyenne est passée de 18,8 à 68,6 hectares. La surface agricole utilisée représente, quant à elle, 26,7 millions d'hectares, soit près de la moitié du territoire métropolitain.

L'agrandissement des exploitations ne signifie toutefois pas que la propriété foncière se concentre au même rythme. Les terres peuvent rester dans le patrimoine d'une famille et être données à bail. Un agriculteur peut cultiver davantage d'hectares sans les acquérir ; inversement, une famille peut conserver le foncier après avoir cessé toute activité agricole.

L'exploitation et la propriété suivent donc des trajectoires distinctes. Or les ventes ne rendent compte que d'une partie de ces mouvements : donations, successions et transmissions de parts sociales modifient la répartition du patrimoine sans qu'aucune parcelle ne soit mise sur le marché.

Sources : FNSafer, marchés fonciers ruraux 2024 ; Insee et Agreste, recensements agricoles.

02. Propriété et exploitation se dissocient.

Lorsqu'un agriculteur part à la retraite, ses terres peuvent demeurer dans son patrimoine puis être transmises à ses enfants. L'activité, elle, se poursuit avec un autre exploitant : la famille devient alors propriétaire-bailleur.

Les données de marché reflètent cette dissociation. Selon la SAFER, les personnes physiques non agricoles constituaient en 2024 la première catégorie de vendeurs de terres et prés. Dans les acquisitions de biens loués réalisées par les fermiers auprès de leur bailleur, elles représentaient 91% des vendeurs.

La propriété peut être détenue directement, partagée en indivision ou organisée au sein d'une société. Les groupements fonciers agricoles et viticoles — GFA et GFV — permettent notamment de regrouper des terres dans une structure dont les associés détiennent des parts. Ils peuvent réunir les membres d'une même famille comme des investisseurs extérieurs.

Dans ce cadre, la transmission porte sur les titres de la société, tandis que les terres restent inscrites à son actif. Les associés peuvent évoluer sans que l'exploitation soit interrompue ni que les parcelles soient cédées.

En 2023, le dispositif de déclaration des opérations sociétaires a recensé 8 280 déclarations concernant 7 220 sociétés détenant ou exploitant une surface cumulée de 923 300 hectares. Près de neuf déclarations sur dix concernaient des cessions de parts ou d'actions.

Au fil des transmissions, les enjeux agricoles se doublent donc de choix patrimoniaux : préserver un revenu, répartir des actifs entre héritiers, financer des travaux ou permettre à un associé de céder sa participation.

Sources : FNSafer, bilans des marchés fonciers ruraux 2023 et 2024.

03. De nouveaux intermédiaires du foncier.

Aux côtés des propriétaires familiaux et des exploitants se développent des structures capables de réunir des capitaux pour acquérir des terres et les mettre à disposition des agriculteurs.

Leurs modèles diffèrent. Terre de Liens et FEVE mobilisent l'épargne solidaire pour faciliter l'installation agricole. Hectarea et Le Printemps des Terres proposent d'autres formes de financement et de portage foncier. Le fonds ELAN associe, pour sa part, des capitaux publics et bancaires.

Dans le vignoble, Terra Hominis et France Valley organisent l'investissement de particuliers dans le foncier viticole.

Leur visibilité ne doit toutefois pas être confondue avec leur poids dans la propriété agricole française. Avec 443 fermes acquises et 13 853 hectares préservés, Terre de Liens représente environ 0,05 % de la surface agricole utilisée en France. Son expérience montre néanmoins qu'une détention collective, financée par l'épargne et les dons, peut s'inscrire dans la durée.

Ces mécanismes élargissent les options de transmission. Selon les dispositifs, les terres peuvent être conservées durablement dans une structure de portage ou, à terme, rachetées par l'agriculteur. Leur contribution tient à leur capacité à mobiliser des financements lorsque la reprise familiale ou l'acquisition directe par l'exploitant ne sont pas envisageables.

Sources : Terre de Liens ; FEVE ; Hectarea ; Le Printemps des Terres ; Banque des Territoires ; Terra Hominis ; France Valley.

04. Une classe d'actifs recherchée par les investisseurs.

À l'international, de nombreux investisseurs intègrent le foncier agricole à leurs portefeuilles. Ils y recherchent des revenus locatifs, un potentiel d'appréciation, une faible corrélation avec les marchés boursiers et un levier de diversification.

Aux États-Unis, US Agriculture estime à 1 100 milliards de dollars l'univers du foncier agricole accessible aux investisseurs institutionnels. Cet ordre de grandeur situe le segment entre l'hôtellerie et le résidentiel collectif américains. Les investisseurs institutionnels n'en détiennent encore qu'une faible part.

Les performances historiques alimentent cet intérêt. Entre 1991 et 2025, l'indice NCREIF consacré aux terres cultivées louées ne fait apparaître aucune année de rendement total négatif. Cette observation historique ne préjuge naturellement pas des rendements futurs.

Les grands acteurs de la finance prennent position sur les terres agricoles et, plus largement, sur le capital naturel. UBS gère environ 2,5 milliards de dollars d'actifs agricoles. Nuveen vise trois milliards de dollars pour son nouveau fonds non coté consacré au foncier agricole. J.P. Morgan Natural Capital supervise, quant à lui, plus de 11 milliards de dollars d'actifs forestiers et naturels.

Ces montants illustrent l'intérêt croissant pour des stratégies susceptibles d'influencer à la fois la gestion des propriétés et leur horizon de détention.

En France, ces références dessinent une perspective : les transmissions pourraient faire intervenir un éventail plus large d'acquéreurs et de financeurs. Leur place dépendra toutefois des conditions d'accès au foncier, de la rentabilité des projets et des accords susceptibles d'être conclus avec les exploitants.

Source : Agri Investor ; UBS, décembre 2025 ; Nuveen ; J.P. Morgan Asset Management, données au 31 mars 2026.

PERSPECTIVES

Les enjeux d'une double transmission.

En 2020, 43 % des exploitants agricoles français avaient déjà 55 ans ou plus. Une génération entière s'approche ainsi d'un même moment : celui de la retraite.

Ce départ soulève deux questions qui n'appellent pas nécessairement la même réponse. Qui cultivera ces terres demain, et selon quel modèle ? Qui les détiendra, et sous quelle forme ? La première question concerne la transmission de l'exploitation ; la seconde, celle de la propriété. Ces deux transmissions peuvent intervenir à des moments différents, au bénéfice de personnes différentes et selon des modalités différentes.

Cette dissociation est le premier fait à retenir. La stabilité apparente du marché masque une recomposition profonde et continue de la propriété. Le marché mesure les ventes, mais il ne saisit ni les successions, ni les donations, ni les cessions de parts. Une part essentielle des mouvements de propriété se joue donc en dehors de son champ.

La propriété rurale s'est ainsi progressivement dissociée de l'exploitation agricole. Une part croissante du foncier appartient à des personnes qui ne l'exploitent pas et, de plus en plus souvent, à des sociétés ou à des structures de détention. Les propriétaires-bailleurs, les héritiers et les détenteurs de parts seront précisément les premiers concernés par la vague de transmissions à venir.

La conjoncture complique les deux équations. Le revenu agricole réel s'est contracté de 17,8 % en 2024, selon Agreste, et le rebond observé en 2025 reste jugé fragile par la profession. Dans le même temps, le prix des terres a progressé de 3,2 % en 2024, ce qui augmente le capital nécessaire à toute reprise.

Une troisième question pèsera sur l'ensemble des transmissions : celle du modèle agricole. La transition vers des pratiques plus régénératrices demeure très limitée ; à peine 1 % de la surface agricole utilisée serait engagée dans cette voie. Les défis écologiques et climatiques — préservation des sols et de l'eau, stockage du carbone, biodiversité — se présentent donc au moment même où une nouvelle génération doit reprendre les exploitations. Ils nécessiteront des investissements importants, alors que ses revenus sont souvent les plus fragiles.

Il faudra ainsi concilier plusieurs attentes : le besoin de revenu des cédants, le besoin de liquidité des héritiers et la capacité d'investissement des exploitants. Conserver l'intégralité du patrimoine ne garantit pas de les satisfaire. Le céder n'apporte pas davantage une réponse universelle.

L'arrivée de nouveaux investisseurs élargit la palette des solutions, à condition que leurs exigences de rendement, leur durée d'engagement et leurs modalités de sortie demeurent compatibles avec le projet familial et l'économie de l'exploitation.

L'expertise de la propriété rurale ne peut donc plus relever de la seule analyse immobilière. Elle doit croiser la lecture agronomique et économique de l'exploitation, la lecture juridique et patrimoniale de la détention, ainsi que la lecture fiscale de la transmission.

Pour un Property Family Office, l'enjeu consiste à bâtir une organisation patrimoniale qui concilie transmission familiale, continuité de l'activité et financement de son adaptation. Cela suppose de décider ce qu'il convient de conserver, de céder ou d'ouvrir à des capitaux extérieurs, en appréciant les effets de chaque choix sur l'ensemble du domaine.