

LE MARCHÉ

DES FORÊTS EN FRANCE

— INDICATEUR 2013 —



Société Forestière

Faire de la nature une valeur sûre

GRUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Sommaire

Introduction	3
Résumé	4
Le marché des forêts : cadrage et définitions	5
1. Les chiffres du marché en 2012	7
1.1. L'évolution des prix en 2012	8
1.2. Nombre de transactions, surface et valeur	13
1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2012	14
1.4. Evolution de la surface du marché des forêts	15
1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha	16
1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha	18
1.7. Analyse mensuelle du marché des forêts	22
2. La structure du marché des forêts	25
2.1. Biens forestiers et biens mixtes	26
2.2. Biens non bâtis et biens bâtis	26
2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface	30
3. Les acteurs du marché des forêts	35
3.1. Le statut des acteurs du marché	36
3.2. Age des acteurs du marché	40
4. Cartographie du marché des forêts	43
4.1. Pourcentage de la forêt privée mise sur le marché	44
4.2. Les surfaces échangées sur le marché des forêts	45
4.3. Les acquisitions de forêts de plus de 50 ha	46
4.4. Les acquisitions des personnes morales privées non agricoles et non forestières	48
4.5. Les acquisitions des personnes morales agricoles et forestières	49
4.6. Les acquisitions des personnes physiques agricoles	50
4.7. Les acquisitions du secteur public	51
4.8. Age moyen des vendeurs et des acquéreurs	52
Annexes	54
Annexe 1 : Méthodologie	55
Annexe 2 : Les partenaires de l'Indicateur	60

Introduction

Pour la dix-huitième année consécutive, la Société Forestière, filiale de la Caisse des Dépôts, présente l'**Indicateur du marché des forêts en France**, en collaboration avec Terres d'Europe-Scafr, le bureau d'études pour la Fédération Nationale des Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural).

La Société Forestière est le premier gestionnaire privé en France d'investissements forestiers. En 2012, elle a réalisé 38 % des transactions sur le marché privé des biens forestiers de plus de 100 ha. Pour créer cet indicateur, elle a choisi de s'associer à la FNSafer, spécialiste du foncier rural, qui dispose d'une base de données unique sur les transactions des biens naturels et ruraux.

L'indicateur du marché des forêts en France présente les chiffres, la structure et la cartographie de ce marché en 2012 et fait le point sur l'évolution de ses prix depuis 1970.



Résumé

Le prix des forêts concède 1,5 %

Le prix des forêts enregistre de manière globale un recul de 1,5 %. Cette légère baisse constatée pour la première fois depuis 2000 (- 0,1 %) fait suite à une augmentation de 19,5 % entre 2009 et 2011, ce qui peut s'analyser comme une certaine stabilisation du marché.

On constate en parallèle un marché des bois difficile, puisque le prix moyen du bois sur pied enregistre une baisse de 8 %, dans un contexte où le marché immobilier subit également de très fortes tensions.

Des volumes qui restent élevés

Si le nombre de transactions continue à progresser (+ 2 % par rapport à 2011, et + 11 % par rapport à 2009), les surfaces et les valeurs diminuent respectivement de 4% et 14 %, tout en restant au-dessus du niveau de 2010.

La progression des transactions de biens de 1 à 10 ha se poursuit

Les biens de 1 à 10 ha, en hausse de 3 % en 2012, soutiennent l'augmentation du nombre total des échanges. La hausse régulière du nombre de transactions de cette catégorie de biens pourrait s'expliquer par une recherche croissante de petites parcelles boisées pour un approvisionnement en bois énergie. Dans ce contexte, le prix des biens de 1 à 10 ha est en augmentation en 2012, contrairement aux autres catégories de biens.

Les biens de plus de 50 ha en repli

Le marché des biens de 50 à 100 ha est en net repli, reculant de 20 % tant en nombre de transactions qu'en surface. La baisse est moins marquée pour les biens de plus de 100 ha, dont les surfaces diminuent de 7 %, alors que le nombre de transactions et la valeur progressent respectivement de 7 % et 5 % en raison d'un nombre de biens bâtis plus élevés.

Influence de la réforme de la fiscalité des plus-values immobilières

Les ventes ont augmenté dès le mois de novembre 2011, avant d'exploser au mois de janvier 2012, avant l'entrée en vigueur de la réforme le 1^{er} février 2012. Le mois de janvier 2012 enregistre une activité en croissance de 27 % en nombre de transactions et de 111 % en surface par rapport à la moyenne des mois de janvier des trois dernières années. Les ventes de biens bâtis, générant des plus-values plus grandes, ont été mieux anticipées, et s'étalent entre novembre 2011 et janvier 2012, tandis que les ventes de forêts non bâties n'ont réellement augmenté qu'au mois de janvier 2012.

Les biens bâtis en recul

En dépit d'un gonflement des transactions au mois de janvier, le marché des biens bâtis recule en 2012 et entraîne la valeur du marché à la baisse. De plus, la valeur moyenne du lot bâti diminue. Les biens bâtis suivent ainsi la tendance de l'immobilier ancien, qui chute en 2012, après deux années de remontée entre 2009 et 2011.

Le marché des forêts : cadrage et définitions

Le marché des forêts notifié aux Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) comprend trois sous-marchés :

- **A, le marché des fonds totalement boisés.** Avant 2000, seule une partie de ce marché était obligatoirement notifiée aux Safer par les notaires. Depuis cette date, tous les projets de vente doivent être notifiés. On peut estimer qu'aujourd'hui la quasi-totalité des informations parvient aux Safer ;
- **B, le marché des biens mixtes à prépondérance forestière,** dont la surface boisée dépasse les 80 % de la surface totale. Les Safer disposent de données exhaustives sur ce marché, car la notification de ce type de vente est obligatoire depuis la création des Safer ;
- **C, le marché des biens mixtes à prépondérance agricole,** comprenant moins de 80 % de surface boisée et dont la notification a toujours été obligatoire.

Pour chacun de ces sous-marchés, les biens d'une superficie inférieure à 1 hectare ne sont pas pris en compte pour l'analyse développée dans cet indicateur.

Par convention, on désignera dans ce rapport :

- **le marché des biens forestiers comme les marchés A et B ;**
- **le marché des biens mixtes comme le marché C ;**
- **le marché des forêts comme l'ensemble des marchés A, B et C.**

La notification des transactions permet de connaître l'ensemble des flux du marché des forêts tant en nombre qu'en surface et valeur à partir des données brutes. Jusqu'en 2003, les flux globaux correspondaient à une estimation basée sur les transactions du marché C.

Le marché des forêts présenté dans l'Indicateur correspond à l'ensemble des transactions concernant les biens forestiers et les biens mixtes, d'une superficie boisée minimale de 1 hectare.

Les chiffres publiés dans l'Indicateur traduisent l'activité du marché pour les années considérées. Cependant, en raison de l'étroitesse du marché et de l'extrême hétérogénéité des biens forestiers, les ensembles vendus annuellement ne sont pas toujours homogènes d'une année sur l'autre.

Pour plus de détails sur le traitement des données, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie.

The background of the slide is a close-up photograph of several green oak leaves. The leaves are vibrant green with prominent veins and characteristic lobed edges. They are arranged in a way that creates a sense of depth and texture. The lighting is soft, highlighting the natural colors of the foliage.

1. Les chi

ffres

du marché en 2012



1. Les chiffres du marché en 2012

1.1. L'évolution des prix en 2012

1.1.1. L'indice d'évolution du prix des forêts non bâties

Le prix des forêts en repli de 1,5 % en 2012

Indice d'évolution en valeur courante du prix moyen annuel des forêts non bâties : Tableau 1

	Prix moyen des forêts (euros/ha)	Variation (%)	Prix minimal ⁽¹⁾ (euros/ha)	Prix maximal ⁽¹⁾ (euros/ha)
1997	2 180		410	5 900
1998	2 140	-1,6%	420	5 990
1999	2 290	6,9%	420	6 930
2000	2 290	-0,1%	410	7 960
2001	2 370	3,8%	440	8 640
2002	2 500	5,1%	460	9 180
2003	2 610	4,5%	470	8 820
2004	2 740	5,0%	500	9 800
2005	2 780	1,7%	520	9 500
2006	2 960	6,4%	530	9 900
2007	3 170	7,0%	540	11 250
2008	3 290	3,8%	540	10 710
2009	3 330	1,3%	550	10 410
2010	3 600	8,1%	590	11 000
2011	3 980	10,6%	640	12 180
2012	3 930	-1,5%	630	12 160

Hors régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse. Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

La modélisation du prix hédonique des forêts intègre « l'indice du prix du PIB » (source SSP). Chaque année, cet indice déflateur, corrigeant l'inflation, est actualisé sur les trois dernières années, ce qui implique une légère modification du prix des forêts en 2010 et 2011. Pour plus de détails sur le calcul du prix hédonique, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie

(1) Pour la définition du prix minimal et du prix maximal, se référer l'Annexe 1 – Méthodologie

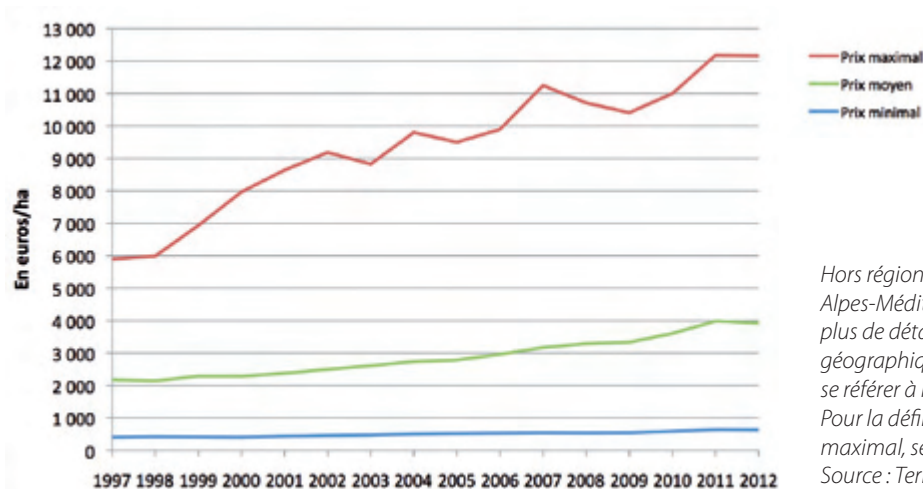
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Après deux années de forte hausse (+ 19,5 % entre 2009 et 2011), le prix des forêts enregistre un léger recul de 1,5 % en 2012. Il s'agit de la première baisse enregistrée depuis 2000. Le prix moyen s'établit à 3 930 euros/ha, valeur calculée hors pourtour méditerranéen (régions forestières Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse ; voir la carte en Annexe 1 – Méthodologie).

En 2009, au plus fort de la crise, grâce à une fermeture du marché, le prix avait résisté, gagnant 1,3 % malgré la baisse de 23 % du prix du bois (toutes essences confondues ; source ONF). En 2010 et en 2011, le prix connaît une hausse franche, progressant de 19,5 % en deux ans, soutenu à la fois par la hausse du prix des terres agricoles (+ 7,8 %) et la remontée du prix du bois (+ 27 %).

En 2012, la filière bois française affiche un repli général d'activité, induisant une baisse de 8 % du prix du bois.

Evolution en valeur courante du prix moyen, du prix minimal et du prix maximal des forêts non bâties entre 1997 et 2012 : Graphique 1



Hors régions forestières
Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse. Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie. Pour la définition du prix minimal et du prix maximal, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie.
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La baisse concerne également le prix minimal (- 1,1 %) et le prix maximal (- 0,2 %).

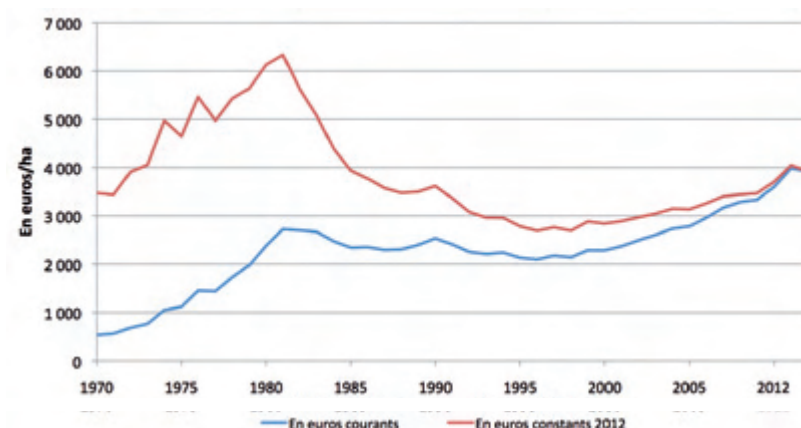
Sur la période 1997-2012, le prix minimal des forêts a été multiplié par 1,6, passant de 410 à 630 euros/ha. Dans le même temps, la progression du prix maximal a été plus forte : multiplié par 2,1, il est passé de 5 900 à 12 160 euros/ha entre 1997 et 2012.

L'écart entre le prix minimal et le prix maximal augmente encore en 2012. Le rapport est ainsi passé de 14,5 en 1997 à 19,3 en 2012.

1.1.2. Evolution du prix des forêts depuis 1970

Un prix des forêts équivalent à celui de 1985 en valeur constante

Evolution du prix des forêts non bâties entre 1970 et 2012 : Graphique 2



Hors régions forestières
Alpes-Méditerranée-Pyrénées et Corse. Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie.
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

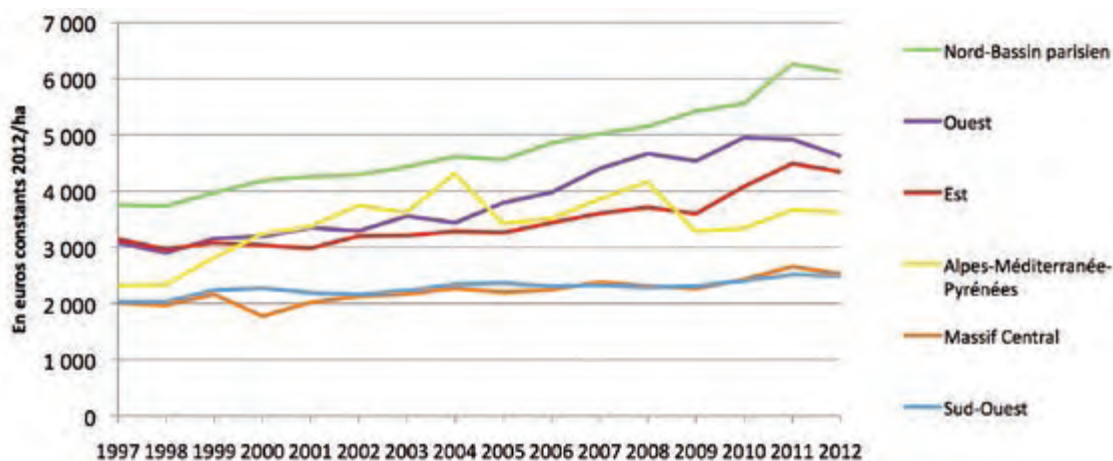
Entre 1997, année plancher du prix des forêts, et 2011, la hausse est de 46 % en valeur constante, soit une hausse annuelle moyenne de 2,8 %.

En 2012, le prix des forêts cède 3 % en valeur constante. A 3 930 euros/ha, le prix reste au-dessus du niveau de 2010, et s'établit au niveau enregistré en 1985.

1.1.3. Evolution du prix des forêts par région forestière

La hausse des prix marque le pas dans toutes les régions

Evolution en valeur constante du prix des forêts par région forestière entre 1997 et 2012 : Graphique 3



Pour plus de détails sur la partition géographique des régions forestières, se référer à l'Annexe 1 – Méthodologie
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

En 2012, le prix de l'ensemble des régions forestières est orienté à la baisse en valeur constante.

Les diminutions les plus fortes concernent l'Ouest (- 4 % en valeur courante, - 6 % en valeur constante) et le Massif Central (- 3 % courant, - 5 % constant).

Les forêts du Nord-Bassin parisien et de l'Est enregistrent des baisses intermédiaires, respectivement - 1 % et - 2 % en valeur courante (- 2 % et - 3 % en valeur constante).

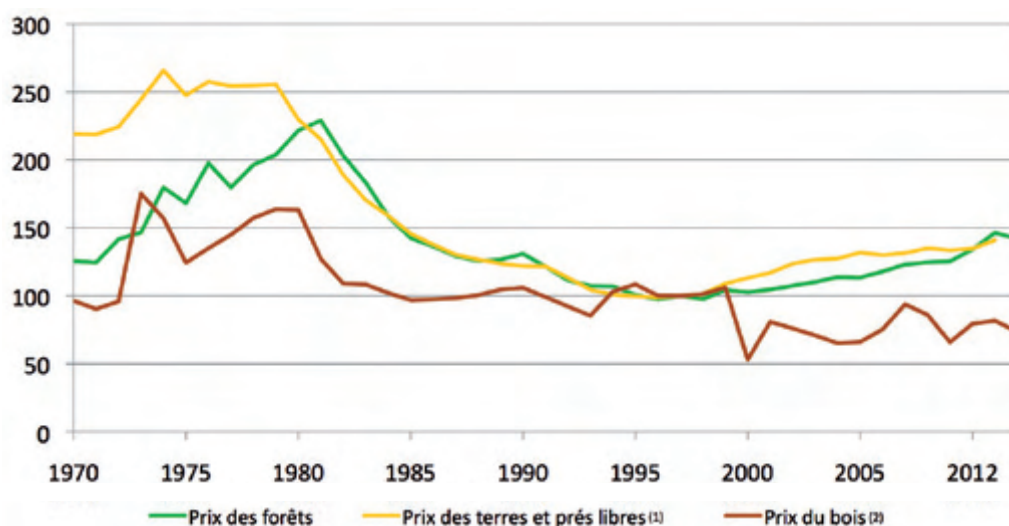
Le Sud-Ouest gagne 1 % en valeur courante et la région Alpes-Méditerranée-Pyrénées est stable (0 %). Ces deux régions cèdent 1 % en valeur constante.

Entre 1997 et 2012, les écarts de prix entre les différentes régions s'accroissent. Compris dans un rapport de 1 à 1,9 en 1997, les prix s'échelonnent dans un rapport de 1 à 2,5 en 2012.

1.1.4. Evolution du prix des forêts, du bois et des terres agricoles

Le prix des forêts pâtit d'une baisse du prix du bois

Evolution en valeur constante du prix des forêts, du bois et des terres agricoles entre 1970 et 2012 : Graphique 4



Euros constants

Base 100 en 1997 : l'année 1997 constitue la base 100 de l'analyse car il s'agit d'un point bas pour les marchés immobiliers, aussi bien ruraux qu'urbains

(1) Pour la valeur 2012, se référer à la publication « Le prix des terres – Analyse des marchés fonciers ruraux », mai 2013

(2) Prix du bois sur pied ; en 2009, une nouvelle série « vente année complète » remplace la période 1995-2009 ; les années 1970 à 1994 sont estimées sur la base des variations de la série précédente (vente d'automne)

Source : ONF et Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

L'évolution du prix des forêts est guidée structurellement par deux facteurs : le prix du bois et le prix des terres agricoles, ce dernier étant influencé par les taux d'intérêt réels et les résultats économiques agricoles.

Entre 1997 et 1999, le prix des forêts augmente, dans le sillage du marché des terres agricoles, soutenu par la baisse des taux d'intérêt. L'effondrement des cours du bois consécutif aux tempêtes de décembre 1999 n'entraîne qu'une simple stagnation du prix des forêts en 2000.

Après une hausse du prix du bois entre 2005 et 2007, pendant laquelle le prix des forêts gagne 8 %, l'éclatement de la crise économique entraîne une nouvelle chute du prix du bois (- 30 % entre 2007 et 2009⁽¹⁾) d'où une certaine stabilisation du prix des forêts sur cette même période (+ 2 % entre 2007 et 2009). La hausse du prix des terres en 2008, suite à l'augmentation des cours des matières premières en 2007-2008, participe à ce maintien.

Entre 2009 et 2011, le prix des forêts enregistre une forte hausse (+ 17 %), soutenu par un rebond de 24 % du prix du bois et la poursuite de la hausse du prix des terres (+ 6 %).

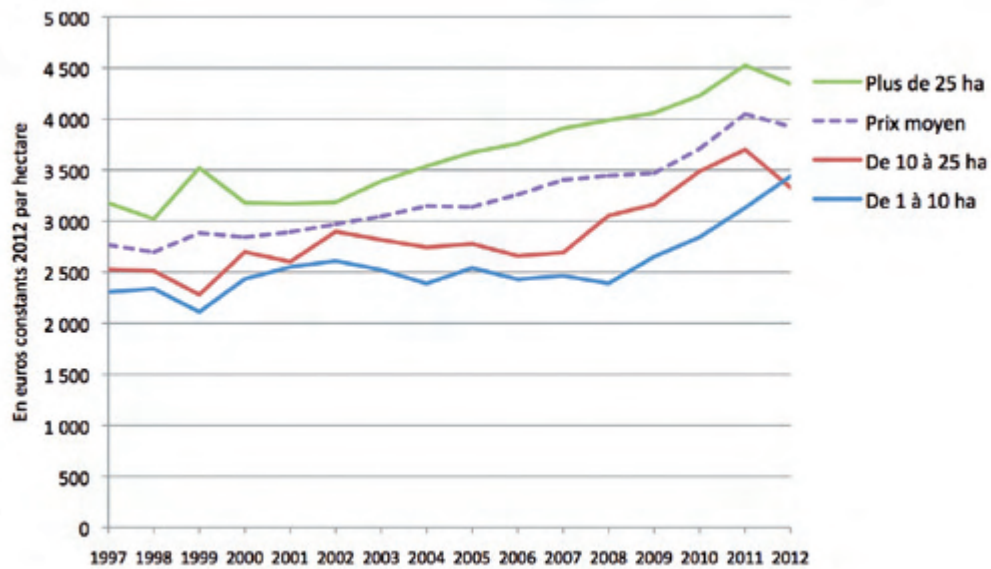
En 2012, le prix du bois pâtit d'une baisse d'activité généralisée de la filière bois et diminue de 8 %. Dans ce contexte, le prix des forêts se replie, abandonnant 3 % en valeur constante (- 1,5 % en valeur courante).

(1) Sauf précision contraire, les évolutions annoncées dans la partie 1.1.4. sont exprimées en valeur constante.

1.1.5. Prix par classe de surface

Le prix des biens de petite superficie en hausse continue depuis quatre ans

Evolution du prix des forêts par classe de surface entre 1997 et 2012 : Graphique 5



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Dans le sillage de la baisse de 1,5 % du prix moyen, le prix des biens de 10 à 25 ha recule de 10 % après une hausse de 37 % entre 2008 et 2011, et celui des forêts de plus de 25 ha diminue de 4 %.

A l'inverse, le prix des forêts de 1 à 10 ha, en hausse pour la 4^{ème} année consécutive, augmente de 10 %. Il gagne ainsi 42 % entre 2008 et 2012, soit une hausse deux fois plus importante que le prix moyen sur la même période (+ 20 %).

La hausse du prix et du nombre de transactions des biens de 1 à 10 ha, alors que le prix diminue pour les autres classes de surface, peut s'expliquer par une recherche croissante de petites parcelles boisées pour un approvisionnement en bois de chauffage, dans un contexte d'augmentation des coûts de l'énergie.

1.2. Nombre de transactions, surface et valeur

Recul des surfaces échangées, à un niveau qui reste élevé

Le marché des forêts ⁽¹⁾ : Tableau 2

	2010	2011	2012	Evolution 2012/2011	Evolution 2012/2010
Nombre de transactions	13 600	14 120	14 430	2,2%	6,1%
Surface forestière (ha)	101 600	112 700	108 100	-4,1%	6,4%
Valeur (M€) ⁽²⁾	957	1 228	1 055	-14,1%	10,2%

(1) Le marché des forêts traite des biens d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha

(2) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La forte contraction du marché en 2009, après une année 2008 record, a été suivie par deux années d'ouverture en 2010 et 2011. En 2012, si la hausse se poursuit en nombre de transactions, les surfaces échangées et la valeur du marché diminuent à nouveau, tout en restant supérieurs aux niveaux de 2010.

En hausse pour la troisième année consécutive, le nombre de transactions s'élève ainsi à 14 430 en 2012, soit 10,5 % de plus qu'en 2009. Le niveau record de 2008 est même dépassé de près de 200 unités.

Les surfaces échangées reculent de 4,1 %, à 108 100 ha, tout en restant supérieures de 6,4 % au niveau de 2010.

La valeur des biens vendus, en recul plus important (- 14,1 %), reste toutefois supérieure au milliard d'euros. Cette baisse s'explique en partie par un recul plus fort des ventes de biens comportant du bâti que des ventes sans bâti.



1.3. Le bilan des échanges sur le marché des forêts en 2012

Retrait des personnes morales privées non agricoles et non forestières

Répartition des surfaces forestières échangées selon le statut de l'acquéreur et du vendeur (en hectares) : Tableau 3

	2011			2012		
	Achat	Vente	BILAN	Achat	Vente	BILAN
Personnes physiques agricoles	16 200	5 500	+ 10 700	16 400	6 100	+ 10 300
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	15 400	9 600	+ 5 800	22 200	10 500	+ 11 700
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	19 900	14 600	+ 5 200	11 700	11 900	- 200
Secteur public ⁽³⁾	4 400	2 200	+ 2 200	4 000	2 400	+ 1 600
Personnes physiques non agricoles	40 700	40 400	+ 400	40 100	39 400	+ 700
Indivisions	4 100	25 900	- 21 800	5 500	27 500	- 22 000
Statut non déclaré	11 900	14 400	- 2 500	8 100	10 300	- 2 200
TOTAL	112 700	112 700	0	108 100	108 100	0

Le bilan est le résultat de la différence entre les surfaces acquises et les surfaces vendues, pour une année donnée

(1) Y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : institutionnels, banques, assurances...

(3) Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La différence entre les surfaces acquises et les surfaces vendues par les **personnes physiques agricoles** s'élève en 2012 à + 10 300 ha, soit 400 ha de moins qu'en 2011. Cette baisse résulte d'une augmentation de 10 % des ventes contre une surface acquise stable.

Très actives sur le marché en 2012, les **personnes morales agricoles et forestières** voient leur solde doubler entre 2011 et 2012, du fait d'une hausse de près de moitié de leurs acquisitions (+ 45 %) tandis que leurs ventes ne progressent que de 10 %.

A l'inverse, les **personnes morales privées non agricoles et non forestières** enregistrent une forte baisse de leur activité, avec des acquisitions réduites de 41 % et des ventes diminuant de 19 %. Il en résulte un solde quasi nul.

Le **secteur public** (Etat, collectivités et établissements publics) voit son solde reculer de 29 %, soit 600 ha, avec des surfaces acquises en recul de 400 ha et des ventes en hausse de 200 ha.

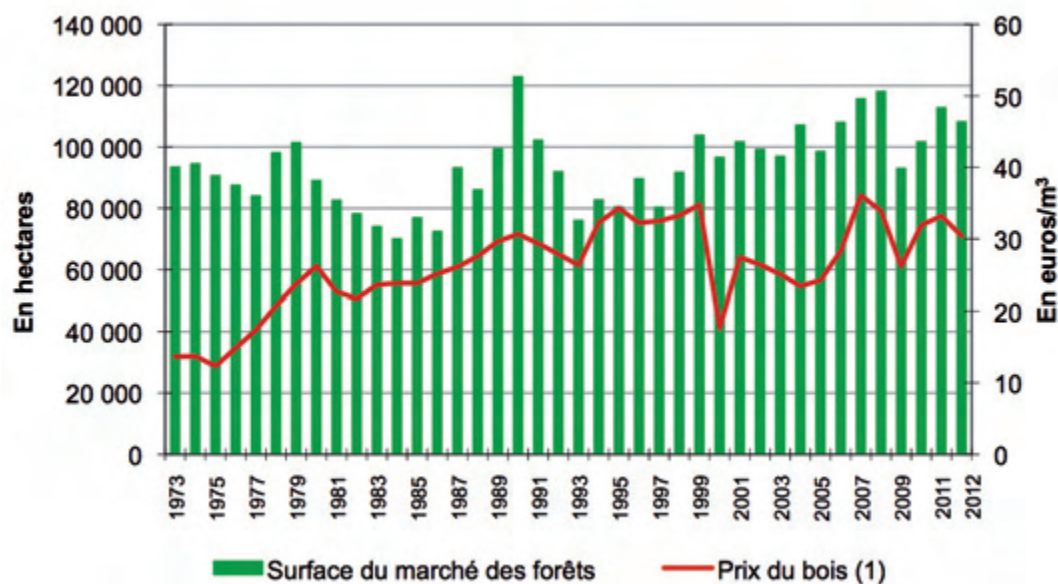
Au premier rang des acquéreurs, les **personnes physiques non agricoles** accroissent leur solde de 300 ha pour atteindre + 700 ha. Toutefois, si leur solde est positif, l'ajout des transactions des indivisions, qui correspondent généralement à des règlements de successions de particuliers, inverse le solde. Les indivisions présentent en effet, comme chaque année, un solde largement négatif (- 22 000 ha). Le solde cumulé des deux catégories est de - 21 300 ha.

En résumé, même en considérant la propriété indivise des agriculteurs, les particuliers non agriculteurs voient leur propriété forestière diminuer régulièrement via le marché (- 21 300 ha), et ce au profit des agriculteurs (+ 10 300 ha) et des personnes morales agricoles et forestières (+ 11 700 ha).

1.4. Evolution de la surface du marché des forêts

Malgré la baisse de 4 %, un niveau parmi les plus élevés depuis 1973

Evolution de la surface du marché des forêts et du prix du bois entre 1973 et 2012 : Graphique 6



(1) Prix du bois sur pied ; en 2009, une nouvelle série « vente année complète » remplace la période 1995-2009 ; les années 1970 à 1994 sont estimées sur la base des variations de la série précédente (vente d'automne)
Source : ONF et Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Portées par un prix du bois à son plus haut niveau, les surfaces échangées franchissent le seuil des 100 000 ha en 1979. Elles plongent jusqu'en 1984, dans le sillage du marché agricole qui a atteint son minimum en 1983. La bulle immobilière parisienne de 1990 entraîne le marché des forêts vers un sommet, les surfaces échangées dépassant alors les 120 000 ha, avant de retomber rapidement sous les 80 000 ha.

A partir du milieu des années 1990, une remontée progressive des surfaces échangées s'amorce mais est enrayée par les tempêtes de 1999. Les volumes se stabilisent alors autour des 100 000 ha, alors que le prix du bois, qui s'effondre en 2000, ne retrouve pas son niveau d'avant les tempêtes. Son redressement à partir de 2005 participe au regain d'activité jusqu'en 2008, où la barre des 120 000 ha est presque atteinte pour une deuxième fois. La crise financière et économique qui éclate à la fin de l'année 2008 marque un coup d'arrêt à cette hausse en 2009. Rapidement, le marché se reprend et, en 2011, le niveau des échanges est 21 % au-dessus du creux de 2009 et seulement 4 % en deçà du pic de 2008.

En 2012, la baisse de 8 % du prix du bois entraîne un nouveau recul des surfaces échangées, à 108 100 ha. En retrait de 4 %, le niveau est encore supérieur de 6 % à celui de 2010 et reste parmi les plus élevés depuis 1970.

1.5. Le marché des forêts de plus de 100 ha

1.5.1. Le marché des forêts de plus de 100 ha en 2012

Les transactions de plus de 100 ha en légère progression

Le marché des forêts de plus de 100 ha ⁽¹⁾ : Tableau 4

	2010	2011	2012	Évolution 2012/2011	Évolution 2012/2010
Nombre de transactions	120	140	150	7%	25%
Surface forestière (ha)	28 300	33 400	31 200	-7%	10%
Valeur (M€) ⁽²⁾	164	237	249	5%	52%

(1) Ce tableau ne traite que des biens d'une superficie supérieure ou égale à 100 ha

(2) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

L'activité est restée soutenue sur le marché des forêts de plus de 100 ha en 2012, avec un nombre de transactions en hausse de 7 %, même si les surfaces correspondantes reculent de 7 %, à 31 200 ha. La valeur gagne quant à elle 5 %, du fait d'une hausse des ventes de biens bâtis sur ce segment (+ 13 % en valeur) tandis que les biens non bâtis diminuent (- 2 % en valeur). Les biens bâtis de plus de 100 ha vont ainsi à l'encontre de la baisse générale des ventes de biens bâtis enregistrée en 2012.

1.5.2. Le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2012

Rappel : le marché des forêts est composé du marché des biens forestiers (comportant au moins 80 % de surface forestière) et du marché des biens mixtes (comportant des surfaces forestières et des surfaces agricoles).

Dans cette partie 1.5.2, il ne sera question que des biens forestiers, qui représentent 81 % des transactions et 84 % des surfaces du marché des forêts de plus de 100 ha en 2012.

Pour plus de détails sur la composition du marché des forêts, se référer à partie *Le marché des forêts : cadrage et définitions*.

Evolution du marché des biens forestiers entre 2005 et 2012

La part des biens forestiers de plus de 100 ha reste élevée

Evolution du marché des biens forestiers de plus de 100 ha entre 2005 et 2012 : Tableau 5

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de transactions	90	120	160	140	100	110	120	120
Surface forestière (ha)	21 100	30 000	39 500	35 500	22 100	25 700	30 500	26 300
Valeur (M€) ⁽¹⁾	104	157	205	390	150	131	193	157

(1) Ce montant inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le nombre de transactions des biens forestiers de plus de 100 ha est stable en 2012. La surface des biens est en baisse de 14 % et la valeur en baisse de 18 %. Malgré ce recul, les volumes d'échanges restent supérieurs au niveau de 2010.

Evolution de la part des biens forestiers de plus de 100 ha sur le marché des biens forestiers entre 2005 et 2012 : Tableau 6

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de transactions	1,0%	1,4%	1,8%	1,4%	1,1%	1,2%	1,4%	1,3%
Surface forestière	30%	36%	41%	38%	31%	34%	37%	34%
Valeur	19%	22%	25%	23%	26%	21%	25%	26%

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Représentant une part infime des transactions de biens forestiers (1,3 % en 2012), les biens de plus de 100 ha (non bâtis et bâtis) représentent en 2012 environ un tiers des surfaces pour un quart de la valeur.

La part de marché est en léger recul en nombre (- 0,1 point). En surface, une baisse de 3 points la place au niveau de 2010, à 34 %. Enfin, en valeur, la part progresse de 1 point, à 26 %.

Statut des acteurs du marché des biens forestiers de plus de 100 ha

Fort recul des acquisitions des personnes morales privées non agricoles et non forestières

Statut des vendeurs et des acquéreurs sur le marché des biens forestiers de plus de 100 ha en 2012 : Tableau 7

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	3%	2%	2%	6%	3%	3%
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	25%	20%	26%	44%	49%	46%
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	25%	26%	31%	14%	15%	17%
Secteur public ⁽³⁾	4%	3%	3%	4%	3%	1%
Personnes physiques non agricoles	24%	28%	22%	24%	22%	27%
Indivisions	14%	16%	14%	4%	4%	4%
Statut non déclaré	5%	4%	3%	3%	3%	2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(1) Y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : institutionnels, banques, assurances...

(3) Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les personnes morales privées non agricoles et non forestières augmentent d'un tiers leur nombre de ventes en 2012, malgré des surfaces et une valeur en baisse. Elles représentent ainsi un quart des ventes et des surfaces et près d'un tiers de la valeur. A l'acquisition, elles réduisent de moitié leurs acquisitions et de près des deux tiers les surfaces et la valeur correspondantes.

A l'inverse, les personnes morales agricoles et forestières intensifient leur activité. Leurs ventes représentent un quart du total pour un cinquième des surfaces. Leurs acquisitions, qui augmentent de deux tiers en nombre et d'environ trois quarts en valeur et surface, les placent en première place du segment des biens forestiers de plus de 100 ha.

Les personnes physiques non agricoles représentent les premiers vendeurs en termes de surface (28 %), du fait d'une hausse des surfaces vendues en 2012, malgré un nombre de ventes inchangé. Leurs acquisitions sont en diminution en nombre et surface, mais en hausse en valeur. Elles représentent notamment 27 % de la valeur des biens forestiers de plus de 100 ha.

La part des personnes physiques agricoles est stable à la vente, et en très légère hausse à l'achat (+ 1 à 2 points).

Le constat est identique pour le secteur public, dont les parts sont stables à la vente, et en faible progression à l'achat.

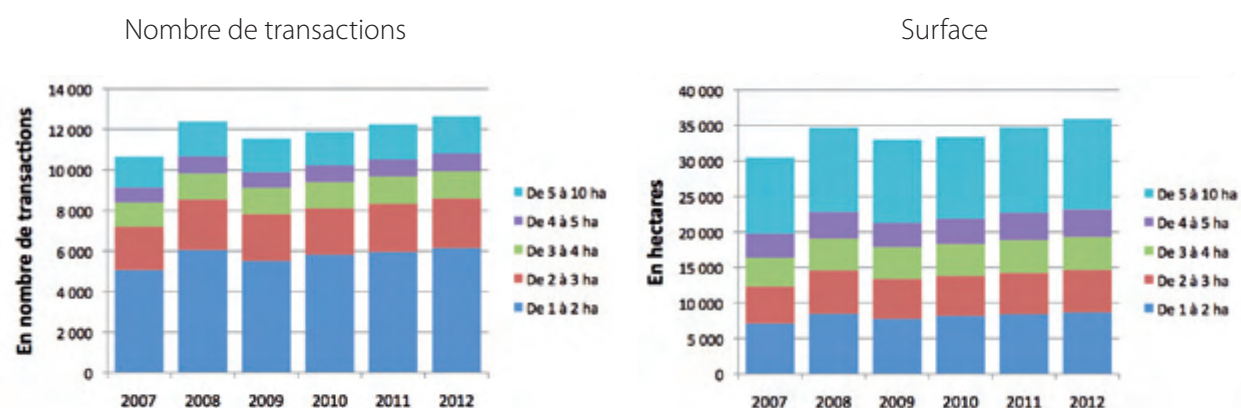
Les indivisions, comme sur l'ensemble du marché, sont structurellement plus présentes à la vente qu'à l'achat. Elles représentent ainsi près d'une vente sur six des biens forestiers de plus de 100 ha, pour seulement 4 % des acquisitions.

1.6. Le marché des forêts de 1 à 10 ha

1.6.1. Evolution des transactions de 1 à 10 ha depuis 2007

Les transactions de biens de 1 à 10 ha en hausse régulière depuis 2007

Evolution des transactions de 1 à 10 ha entre 2007 et 2012 : Graphique 7



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Hormis la hausse de 2008, qui s'explique par l'augmentation généralisée des volumes échangés, la tendance est à l'augmentation continue des transactions de biens de 1 à 10 ha. Ainsi, depuis 2007 :

- le nombre de transactions augmente de 18 %, passant de 10 670 à 12 640,
- les surfaces progressent de 18 %, passant de 30 500 à 35 900 ha.

Par deux fois, les surfaces des biens de 1 à 10 ha ont évolué à l'encontre de l'évolution générale, confortant la tendance haussière. D'abord en 2009, la surface totale du marché diminue de 21 %, passant de 118 000 à 92 900 ha, ce qui la place 20 % en dessous des 115 600 ha de 2007. Mais les surfaces des biens de 1 à 10 ha ne cèdent que 7 % en 2009 et restent ainsi supérieures au niveau de 2007 (+ 8 %). Puis, en 2012, le constat est similaire. Alors que les surfaces totales diminuent de 4 %, la surface des biens de 1 à 10 ha gagne 3 %.

Cette progression régulière peut s'expliquer par une recherche croissante de petites parcelles boisées pour un approvisionnement en bois de chauffage, dans un contexte d'augmentation des coûts de l'énergie.

Par ailleurs, notons qu'en 2012 la progression de 3 % du nombre de transactions de 1 à 10 ha est la principale explication à l'augmentation de 2 % du nombre total de transactions. Le nombre de transactions des classes de surfaces de 10 à 50 ha et de 50 à 100 ha diminue et les biens de plus de 100 ha, bien qu'en hausse, sont minoritaires.

1.6.2. Statut des acteurs du marché des biens forestiers de 1 à 10 ha

Les acquéreurs majoritaires sont les particuliers et les agriculteurs

Rappel : le marché des forêts est composé du marché des biens forestiers (comportant au moins 80 % de surface forestière) et du marché des biens mixtes (comportant des surfaces forestières et des surfaces agricoles). Dans cette partie 1.6.2, il ne sera question que des biens forestiers.

Pour plus de détails sur la composition du marché des forêts, se référer à partie *Le marché des forêts : cadrage et définitions*.

Statut des acquéreurs et des vendeurs sur le marché des biens forestiers de 1 à 10 ha en 2012 : Tableau 8

	Vendeurs			Acquéreurs		
	Nombre	Surface	Valeur	Nombre	Surface	Valeur
Personnes physiques agricoles	5%	5%	2%	19%	19%	5%
Personnes morales agricoles et forestières ⁽¹⁾	2%	2%	2%	5%	6%	4%
Autres personnes morales privées ⁽²⁾	3%	3%	13%	5%	5%	24%
Secteur public ⁽³⁾	2%	2%	6%	5%	4%	8%
Personnes physiques non agricoles	54%	52%	48%	53%	52%	49%
Indivisions	27%	27%	24%	5%	5%	4%
Statut non déclaré	8%	9%	5%	8%	8%	6%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%

(1) Y compris les groupements forestiers

(2) Personnes morales privées non agricoles et non forestières : institutionnels, banques, assurances...

(3) Le secteur public comprend l'Etat, les collectivités et les établissements publics

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les personnes physiques non agricoles sont les plus actives sur le marché des biens forestiers de 1 à 10 ha, réalisant plus de la moitié des ventes comme des acquisitions.

Beaucoup plus présents à l'achat qu'à la vente, **les agriculteurs** réalisent un cinquième des acquisitions, en nombre comme en surface, mais pour une part de seulement 5 % en valeur. Leurs lots moyens sont donc de faible valeur.

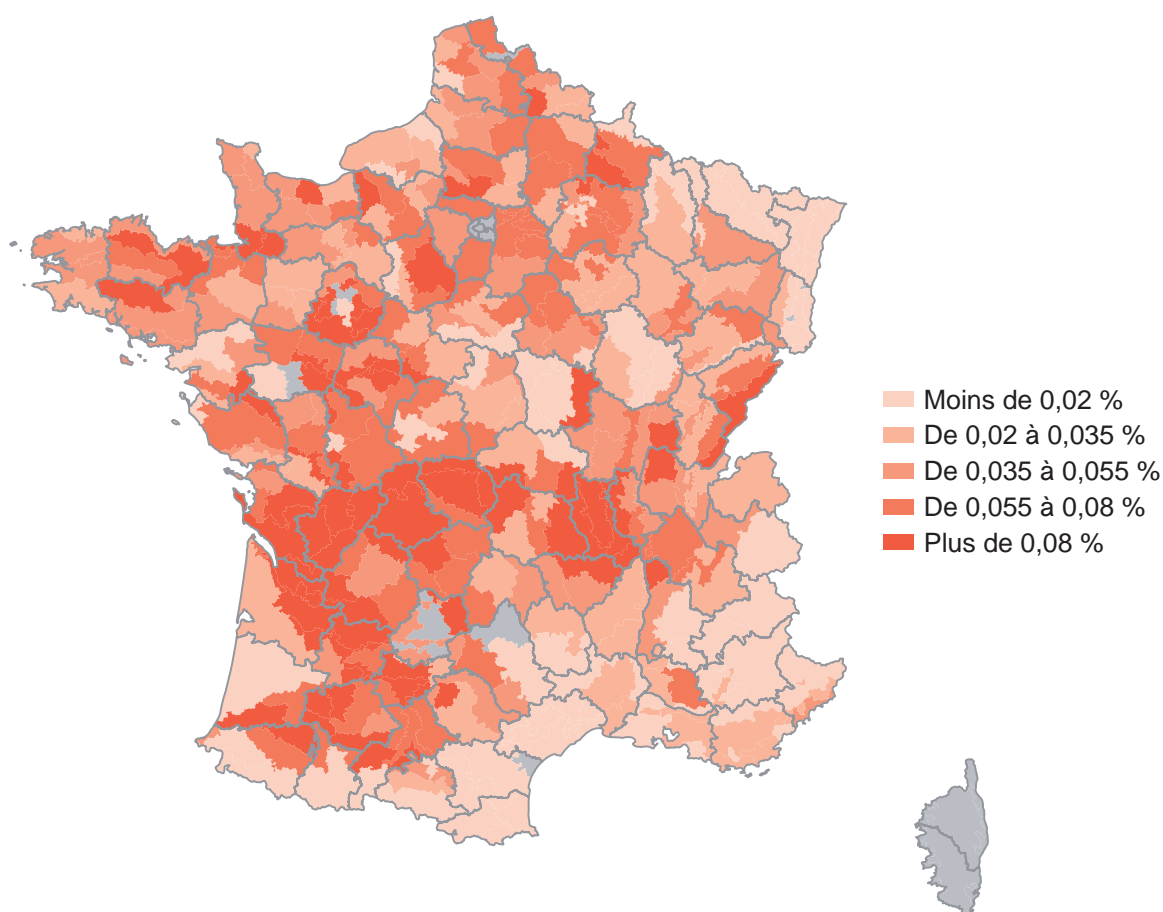
A l'inverse, il faut noter la valeur élevée des lots moyens **des personnes morales privées non agricoles et non forestières**, dont la part en valeur (24 %) est près de cinq fois supérieure à la part en nombre et surface (5 %).

Enfin, **les indivisions**, comme sur l'ensemble du marché, sont très actives à la vente – mettant en vente plus d'un quart des surfaces du segment – mais sont minoritaires à l'achat.

1.6.3. Les biens de 1 à 2 ha

Progression encore plus marquée pour les biens de 1 à 2 ha entre 2007 et 2012

Surfaces des transactions de forêts de 1 à 2 ha non bâties rapportées à la surface forestière totale par région agricole en 2012 (moyenne triennale 2010-2012) : Carte 1



Surfaces grises : non significatif

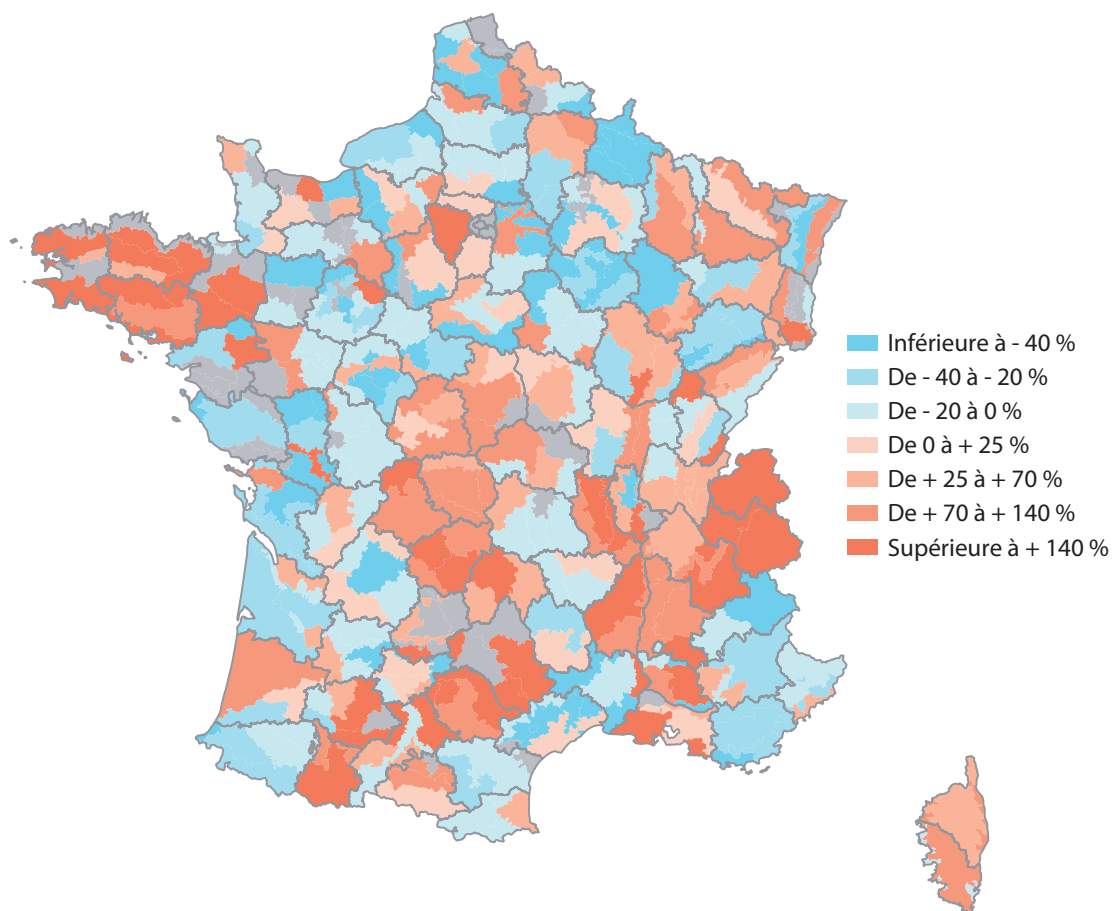
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer et DGFIP

Parmi les transactions de biens de 1 à 10 ha, les biens de 1 à 2 ha représentent la moitié du nombre pour presque un quart des surfaces. Leur progression sur la période 2007-2012 est plus marquée que pour l'ensemble des biens de 1 à 10 ha, avec une hausse de 21 % du nombre de transactions pour 22 % de surfaces supplémentaires.

Les ventes de biens de 1 à 2 ha représentent une part importante de la surface forestière totale cadastrée dans des secteurs localisés : l'est du Massif Central, le massif du Jura, le bassin de l'Adour, la vallée de la Garonne, les Charentes et le Limousin, le sud de la Sarthe, le centre de la Bretagne, ainsi que plusieurs régions du Bassin parisien.

Ces ventes représentent à l'inverse une faible part des surfaces forestières dans le secteur des grands massifs forestiers (régions Centre et Bourgogne), dans le quart nord-est, où prédomine la propriété forestière publique, ainsi que dans toute la frange sud du territoire (Pyrénées, littoral méditerranéen et Alpes).

Evolution du nombre de transactions de 1 à 2 ha non bâties par région agricole sur le marché des forêts entre 2007 et 2012 : Carte 2



Surfaces grises : non significatif
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La hausse de 21 % du nombre de transactions des biens de 1 à 2 ha enregistrée entre 2007 et 2012 ne concerne pas de manière identique l'ensemble du territoire.

Ainsi, ces transactions sont en hausse dans les secteurs d'élevage (Bretagne, est de la France, Limousin, Cantal, Aveyron, Rhône-Alpes). Des hausses sont aussi enregistrées à proximité de grandes agglomérations : Paris, Toulouse, Lyon et Marseille.

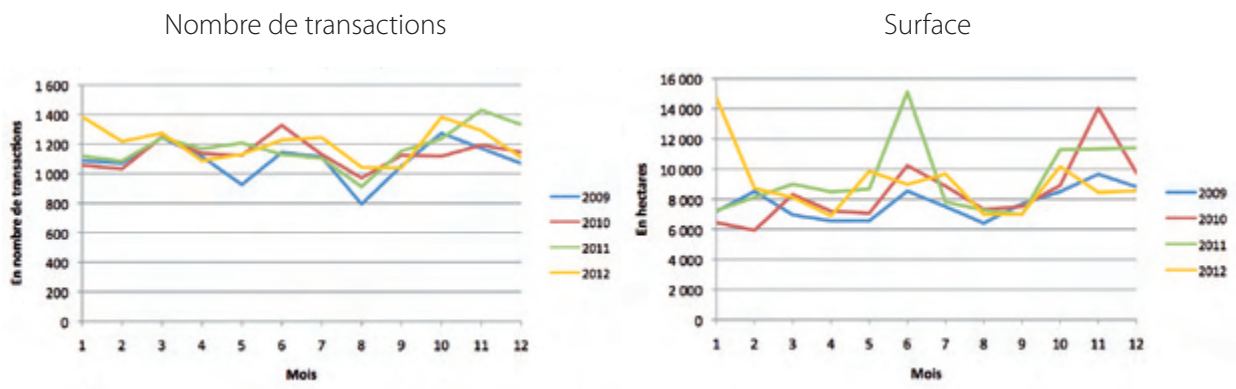
A l'opposé, les baisses sont enregistrées dans le Bassin parisien (hormis la moitié ouest de l'Île-de-France), une large frange atlantique du territoire, depuis la Vendée jusque dans les Pyrénées-Atlantiques (hors Landes) et sur le littoral méditerranéen (hors Bouches-du-Rhône).

1.7. Analyse mensuelle du marché des forêts

Un marché marqué par la réforme de la fiscalité des plus-values immobilières

La ventilation des volumes de transactions a été influencée par la réforme de la fiscalité des plus-values immobilières, entrée en vigueur le 1^{er} février 2012 (voir encadré plus bas). Les mois de novembre et décembre 2011 ainsi que le mois de janvier 2012 enregistrent ainsi une suractivité par rapport aux mêmes mois des années précédentes.

Evolution mensuelle du marché des forêts entre 2009 et 2012 : Graphique 8



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

De novembre 2011 à janvier 2012, une période atypique

La comparaison des volumes échangés du 1^{er} novembre 2011 au 31 janvier 2012 avec ceux des trois périodes identiques précédentes montre un nombre de transactions supérieur de 23 % et une surface supérieure de 31 %.

Les écarts sont encore plus importants pour le seul mois de janvier 2012 : + 27 % en nombre et + 111 % en surface, par rapport à la moyenne des mois de janvier 2009 à 2011. Le mois de janvier 2012 représente ainsi 10 % des transactions de l'année 2012 complète, contre 8 % en moyenne entre 2009 et 2011. En surface, la différence est plus marquée : 14 % des surfaces de l'année 2012 sont échangées en janvier 2012, contre 7 % en moyenne entre 2009 et 2011.

La vente des biens bâtis mieux anticipée

Dans le détail, pour les biens bâtis, les ventes réalisées entre le 1^{er} novembre 2011 et le 31 janvier 2012 sont supérieures de 53 % en nombre et de 37 % en surface à la moyenne des trois périodes identiques précédentes. A l'inverse, pour les biens non bâtis, les échanges sont supérieurs de 16 % en nombre et de 29 % en surface. Autrement dit, la hausse du nombre de transactions concerne surtout les biens bâtis tandis que la hausse des surfaces concerne davantage les biens non bâtis.

Chronologiquement, la hausse du nombre de transactions de biens bâtis commence en novembre-décembre (+ 53 %) et se poursuit avec une intensité identique en janvier (+ 50 %). En ce qui concerne les biens non bâtis, la hausse des surfaces apparaît aussi en novembre-décembre (+ 4 %), mais explose en janvier (+ 107 %). Les ventes de biens bâtis, générant des plus-values plus fortes, ont donc été mieux anticipées (hausse homogène sur les mois de novembre, décembre et janvier) que celles des biens non bâtis qui, malgré une augmentation manifeste fin 2011, n'ont véritablement augmenté qu'en janvier 2012.

La fin de l'année 2012 en recul

Le mois de février 2012 est encore à un niveau supérieur de 15 % en nombre de transactions et de 16 % en surface par rapport à la moyenne des mois de février 2009 à 2011.

Pour les mois de mars à décembre, le niveau est supérieur de 3 % en termes de nombre de transactions mais inférieur de 4 % en surface, par rapport à 2009-2011.

Le niveau soutenu des transactions aux mois de juillet et août, habituellement plus calmes, explique en partie le nombre total élevé de transactions, supérieur de 12 % en juillet et de 17 % en août, par rapport à 2009-2011.

En ce qui concerne les surfaces, le recul de l'activité des deux derniers mois de l'année explique la baisse de 4 %. Le mois de novembre est 28 % en dessous du niveau de 2009-2011, celui de décembre 14 %.

La réforme de la fiscalité des plus-values immobilières

L'explosion des ventes en fin d'année 2011 et en janvier 2012 est due à la réforme de l'imposition des plus-values immobilières sur les biens autres que la résidence principale.

Annoncée en milieu d'année 2011, cette réforme devait prendre effet dès le 25 août 2011 mais le projet de loi a connu plusieurs évolutions. La version définitive de début septembre 2011 est entrée en application le 1^{er} février 2012. A partir de cette date, la durée de détention du bien permettant une exonération totale de l'impôt sur la plus-value (hors résidence principale) passe de 15 à 30 ans. De plus, le barème d'exonération est tel qu'il faudra avoir détenu le bien au moins 25 ans pour avoir une exonération supérieure à 50 %.

Le taux d'imposition potentiel pouvant atteindre 32,5 % au 1^{er} février 2012 dans le cas le plus défavorable, les propriétaires qui avaient un projet de vente ont été incités à vendre au plus vite dès l'annonce de cette réforme et en tout cas avant la date butoir du 1^{er} février 2012. La date limite concernant la signature de l'acte authentique et non celle du projet de vente, la plupart de ces ventes anticipées ont été notifiées en 2011, ce qui a pu accentuer la fermeture globale du marché en 2012. Le phénomène d'anticipation des ventes s'est poursuivi jusqu'à fin janvier 2012.

A photograph of a forest with tall, straight tree trunks and a lush green undergrowth of ferns. The text "2. La str" is overlaid on the image.

2. La str

Structure

du marché des forêts



2. La structure du marché des forêts

2.1. Biens forestiers et biens mixtes

Les biens forestiers davantage concernés par la baisse

**Caractéristiques des marchés des biens forestiers et des biens mixtes en 2011 et 2012 :
Tableau 9**

	Biens forestiers			Biens mixtes		
	2011	2012	Evolution 2012/2011	2011	2012	Evolution 2012/2011
Nombre de transactions	8 520	8 860	4%	5 590	5 570	0%
Surface forestière (ha) ⁽¹⁾	83 100	77 400	-7%	29 600	30 600	3%
Valeur (M€) ^{(2) (3)}	767	616	-20%	461	439	-5%

(1) Pour les biens mixtes, il s'agit uniquement de la surface forestière des biens

(2) Le montant indiqué inclut la valeur des bâtiments éventuellement associés à la forêt, pour les biens forestiers comme pour les biens mixtes

(3) Concernant les biens mixtes, la valeur indiquée correspond à une estimation de la valeur des surfaces forestières, hors surfaces agricoles ; dans la suite du document la valeur des biens mixtes n'est pas détaillée, cf. Annexe 1 – Méthodologie

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Les biens forestiers reculent de 7 % en surface et de 20 % en valeur alors qu'ils progressent de 4 % en nombre. Il en résulte un lot moyen plus petit (8,7 ha contre 9,8 ha, soit - 10 %) et moins cher (70 000 contre 90 000 euros, soit - 23 %).

Les biens mixtes connaissent une situation plus contrastée, avec un nombre stable, des surfaces en hausse de 5 % et une baisse de 5 % en valeur. Il en résulte un lot moyen en hausse de 4 % en surface (5,5 ha contre 5,3 ha), mais en recul de 4 % en valeur (79 000 contre 82 000 euros).

2.2. Biens non bâtis et biens bâtis

2.2.1. Caractéristiques des biens non bâtis et des biens bâtis

En recul, le marché des biens bâtis suit la tendance du marché immobilier ancien

**Caractéristiques des marchés des biens non bâtis et des biens bâtis en 2011 et 2012 :
Tableau 10**

	Biens non bâtis			Biens bâtis		
	2011	2012	Evolution 2012/2011	2011	2012	Evolution 2012/2011
Nombre de transactions	10 870	11 440	5%	3 250	2 990	-8%
Surface forestière (ha)	81 500	79 700	-2%	31 200	28 300	-9%
Valeur (M€) ⁽¹⁾	500	459	-8%	728	596	-18%

(1) Pour les biens bâtis, le montant indiqué inclut la valeur des bâtiments associés à la forêt

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Le marché des biens non bâtis, dont le nombre de transactions avait augmenté de 2 % pour 15 % de surfaces et 43 % de valeur supplémentaires en 2011, progresse encore en nombre de transactions (+ 5 %) mais recule en surface (- 2 %) et en valeur (- 8 %).

Celui des biens bâtis, dont la progression avait été plus nette ces deux dernières années (+ 34 % en nombre, + 40 % en surface et + 42 % en valeur), enregistre une baisse plus marquée en 2012, à la fois en nombre (- 8 %), en surface (- 9 %) et en valeur (- 18 %).

Cette diminution des biens bâtis après un ressaut entre 2009 et 2011 est similaire à celle enregistrée sur le marché des maisons à la campagne sur la même période (source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer). Le nombre de transactions de maisons à la campagne a fortement augmenté entre 2009 et 2010, puis a stagné entre 2010 et 2011 avant de chuter en 2012. L'évolution des biens bâtis forestiers est donc très comparable à celle du marché immobilier ancien.

Caractéristiques des lots non bâtis et bâtis entre 2009 et 2012 : Tableau 11

	Surface moyenne du lot (ha)					Valeur moyenne du lot (k€)				
	2009	2010	2011	2012	Evolution 2012/2011	2009	2010	2011	2012	Evolution 2012/2011
Biens non bâtis	6,6	7,0	7,5	7,0	-7%	33	35	46	40	-13%
Biens bâtis	9,2	9,5	9,6	9,5	-1%	210	207	224	199	-11%

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

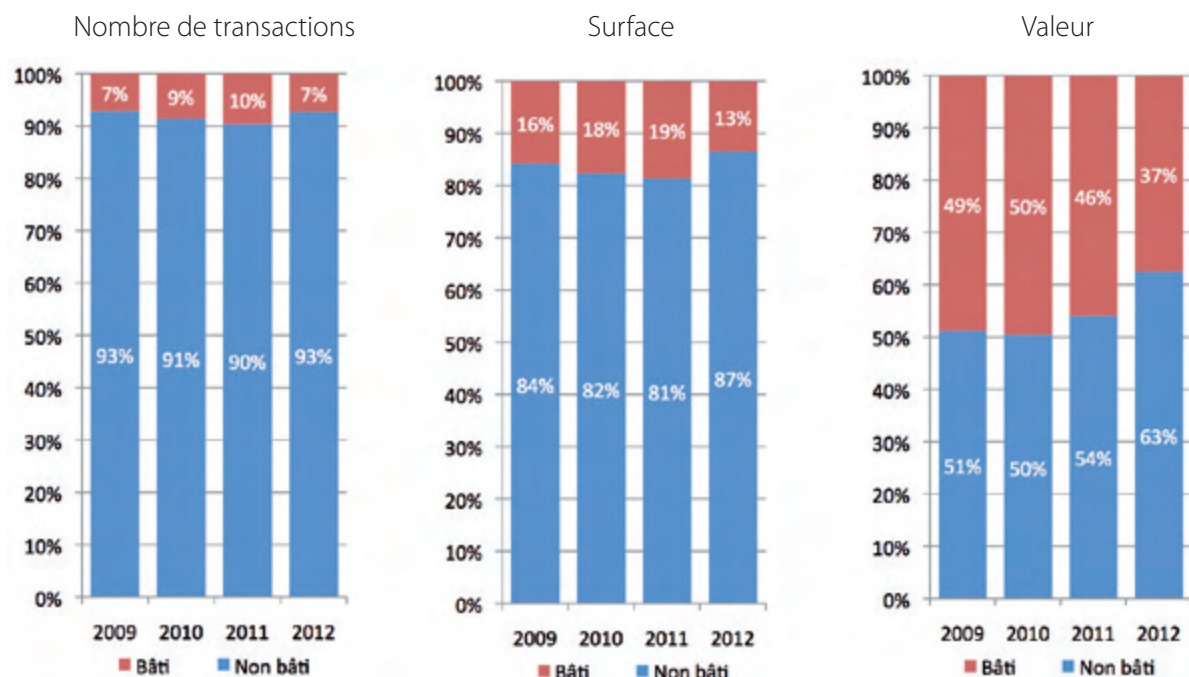
Entre 2009 et 2011, la surface du lot moyen non bâti vendu s'est accrue de 13 %. Elle diminue de 7 % en 2012. Le lot moyen bâti, dont la surface a moins augmenté entre 2009 et 2011 (+ 4 %), ne cède que 1 % en 2012.

En valeur, le constat est similaire. La valeur du lot moyen non bâti a davantage augmenté entre 2009 et 2011 que celle du lot bâti (+ 40 % et + 6 % respectivement), mais baisse davantage en 2012 (- 13 % et - 11 %). L'évolution du prix moyen des biens bâtis suit la même tendance que celle du prix moyen des maisons à la campagne, à savoir une chute en 2012 après deux années de hausse.

Ces évolutions ne modifient pas la hiérarchie entre les deux catégories de bien. Le lot non bâti est de plus petite taille (7 ha pour 40 000 euros) que le lot bâti (9,5 ha pour 199 000 euros).

Répartition du marché des forêts non bâties et bâties : Graphiques 9

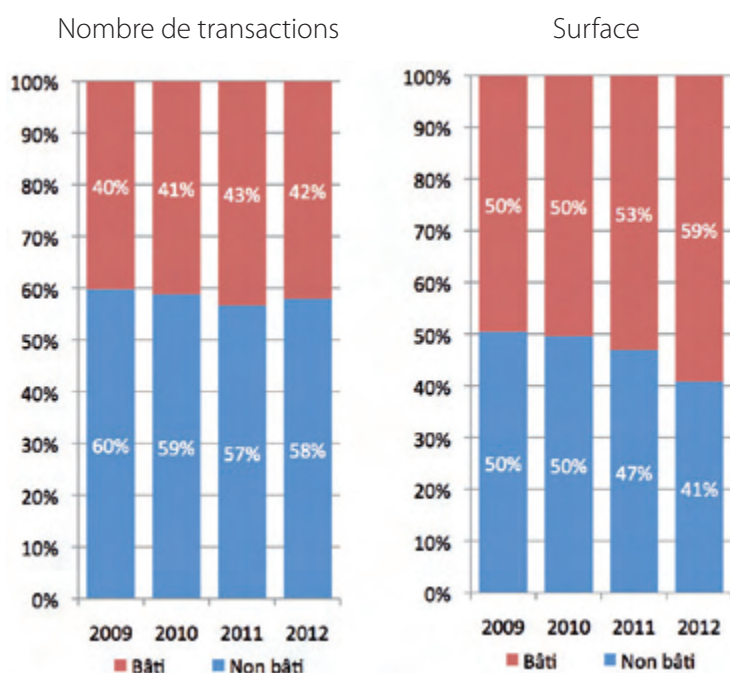
Marché des biens forestiers : Graphique 9.1



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Sur le marché des biens forestiers, les biens bâtis sont structurellement peu présents. En 2012, après trois années de progression en nombre et en surface, la baisse du nombre de transactions de biens bâtis se traduit par une baisse de la part des biens bâtis de 3 points en nombre et de 6 points en surface. La part en valeur diminue le plus fortement : - 9 points.

Marché des biens mixtes : Graphique 9.2



Note : la valeur n'est pas renseignée pour les biens mixtes, cf. Annexe 1 – Méthodologie
Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Sur le marché des biens mixtes, la part des biens bâtis est structurellement plus importante, représentant environ 4 ventes sur 10, contre 1 sur 10 pour les biens forestiers.

La part des biens bâtis est relativement stable sur les 4 dernières années, même si le recul des biens bâtis se traduit par un léger repli en termes de nombre (- 1 point). En revanche, en surface, la part continue à progresser, vraisemblablement du fait de la vente de quelques biens bâtis exceptionnels.

2.2.2. Analyse de la survalorisation des biens forestiers bâtis

Troisième année de baisse consécutive pour la survaleur

Un bien composé d'un bâtiment et d'une forêt atteint généralement un prix supérieur à la somme des prix des deux éléments considérés séparément.

Pour chiffrer cette survalorisation des biens forestiers bâtis, chacun des éléments est évalué séparément, puis la somme est comparée à la valeur de marché. La différence entre la valeur constatée sur le marché et la valeur ainsi calculée permet d'apprécier la survaleur liée à l'association du bâtiment et de la forêt. Elle reflète notamment l'importance accordée au cadre de vie entourant le bien bâti.

Valeur des biens forestiers bâtis en 2012

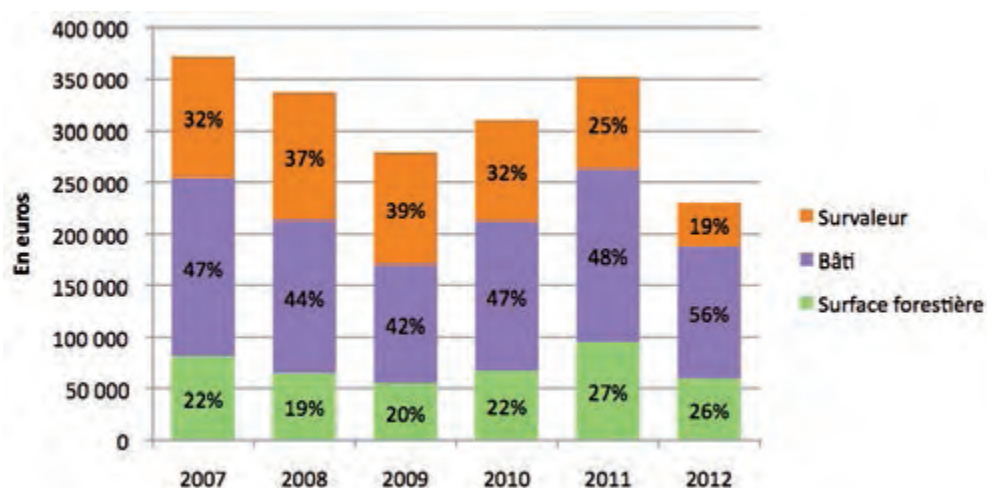
= surface en forêt x prix brut de la forêt non bâtie (5 750 euros/ha)

+ nombre de biens bâtis x prix moyen brut des maisons à la campagne (198 000 euros)

+ survaleur

= valeur du marché

Décomposition de la valeur moyenne d'un bien forestier bâti : Graphique 10



Pour une année donnée, la valeur moyenne d'un bien forestier bâti se décompose en trois éléments : la valeur de la surface forestière, la valeur du bâti et la survaleur

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

La valeur moyenne d'un bien forestier bâti évolue de manière similaire à celui des maisons à la campagne (Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer). Ainsi, après un sommet en 2007, la crise financière et économique a fait diminuer la valeur moyenne des lots jusqu'en 2009. En 2010 et 2011, la valeur moyenne du lot remonte, avant de chuter à nouveau en 2012.

La part que représente la survaleur dans la valeur moyenne d'un bien forestier bâti est de 19 % en 2012,

en baisse pour la troisième année consécutive. A l'inverse, la part du bâti augmente pour la troisième année consécutive, pour atteindre 56 % en 2012. Cela s'explique par une diminution plus forte de la survaleur (- 52 %) que de la valeur du bâti (- 24 %). La tendance observée depuis 2009, à savoir une baisse de la survaleur accordée aux biens forestiers bâtis, s'accroît donc en 2012. Dans un contexte de crise, cette diminution reflète vraisemblablement la moins grande inclination des acquéreurs envers les biens de confort ou non indispensables et le recentrage vers les biens « indispensables ».

2.3. Structure du marché des forêts par classe de surface

2.3.1. Le marché des forêts par classe de surface

Recul important des surfaces des biens de 50 à 100 ha

Les marchés par classe de surface en 2012 : Tableaux 12

Marché des biens forestiers : Tableau 12.1

	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	TOTAL
Nombre de transactions	7 610	720	280	130	120	8 860
Surface forestière (ha)	21 600	11 200	9 600	8 700	26 300	77 400
Valeur (M€)	272	75	53	58	157	616

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Si le nombre de transactions concernant des biens forestiers progresse de 4 % en 2012, cela s'explique par une progression de 6 % des biens de 1 à 10 ha et une stabilité des biens de plus de 100 ha. Tous les autres biens sont en diminution, en particulier les biens de 50 à 100 ha (- 19 %).

En termes de surface, ce sont les biens de plus de 50 ha qui entraînent la baisse globale de 7 % : ils reculent de 16 %, contre une hausse de 2 % pour les biens de moins de 50 ha.

En revanche, la baisse de 20 % en valeur concerne toutes les classes de surface, baisse comprise entre 19 et 25 %, hormis les 50-100 ha qui reculent de seulement 5 %.

Marché des biens mixtes : Tableau 12.2

	De 1 à 10 ha	De 10 à 25 ha	De 25 à 50 ha	De 50 à 100 ha	Plus de 100 ha	TOTAL
Nombre de transactions	5 030	390	100	30	30	5 570
Surface forestière (ha)	14 300	5 900	3 400	2 200	4 900	30 600

Note : la valeur n'est pas renseignée pour les biens mixtes, cf. Annexe 1 – Méthodologie

Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Pour les biens mixtes, derrière la stabilité en nombre se cachent des évolutions différentes : stabilité parfaite pour les biens de moins de 50 ha, baisse d'un quart des biens de 50 à 100 ha et hausse de moitié des biens de plus de 100 ha.

En surface, les disparités sont semblables : les évolutions sont comprises entre - 1 % et + 6 % pour les trois classes de surfaces inférieures à 50 ha, les biens de 50 à 100 ha baissent de 19 % tandis que les biens de plus de 100 ha progressent de près de deux tiers (+ 63 %).

2.3.2. Evolution du marché des biens forestiers entre 2007 et 2012

Progression de la part de la surface des biens forestiers de 1 à 10 ha

Rappel : le marché des forêts est composé du marché des biens forestiers (comportant au moins 80 % de surface forestière) et du marché des biens mixtes (comportant des surfaces forestières et des surfaces agricoles). Dans cette partie 2.3.2, il ne sera question que des biens forestiers.

Pour plus de détails sur la composition du marché des forêts, se référer à partie *Le marché des forêts : cadrage et définitions*.

Le marché des biens forestiers non bâtis par classe de surface entre 2007 et 2012 : Graphique 11



Entre 2011 et 2012, l'évolution de la ventilation des biens forestiers par classe de surfaces est marquée par la progression des biens de 1 à 10 ha, le recul des biens de 50 à 100 ha et une relative stabilité des biens de plus de 100 ha.

Ainsi, en termes de nombre de transactions, la répartition des biens est quasi inchangée en 2012, mis à part un recul de 0,5 point des biens de 50-100 ha et un gain de 1 point des biens de 1-10 ha.

En surface, les biens de 1 à 10 ha gagnent 3 points, au profit des biens de 50 à 100 ha, qui cèdent 3 points. Les biens de plus de 100 ha sont stables.

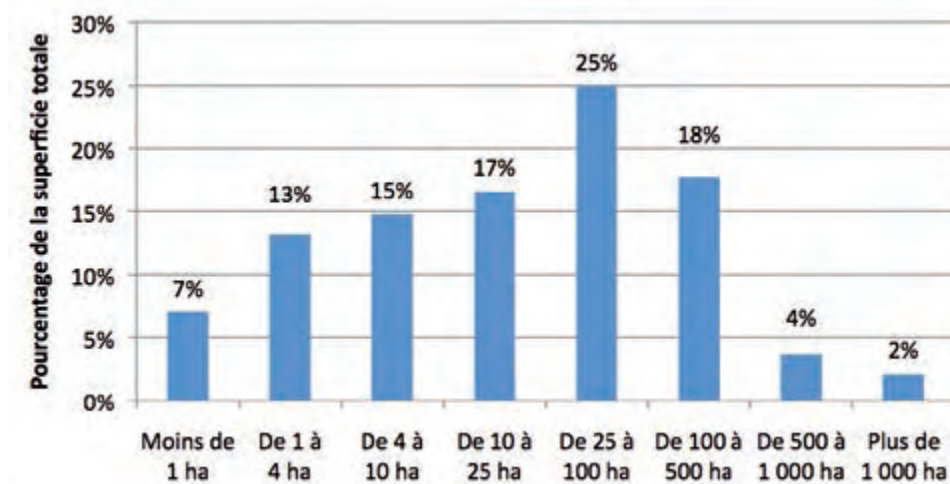
En valeur, les biens de 50 à 100 ha reculent de 3 points. En valeur absolue, la diminution de la valeur touche toutes les classes de surface mais est la plus marquée pour les biens de 50 à 100 ha. Les biens de plus de 100 ha gagnent 3 points.

2.3.3. Structure de la propriété forestière et marché des forêts

Les biens de 1 à 10 ha et de plus de 100 ha mis plus fréquemment sur le marché

- La structure de la forêt privée

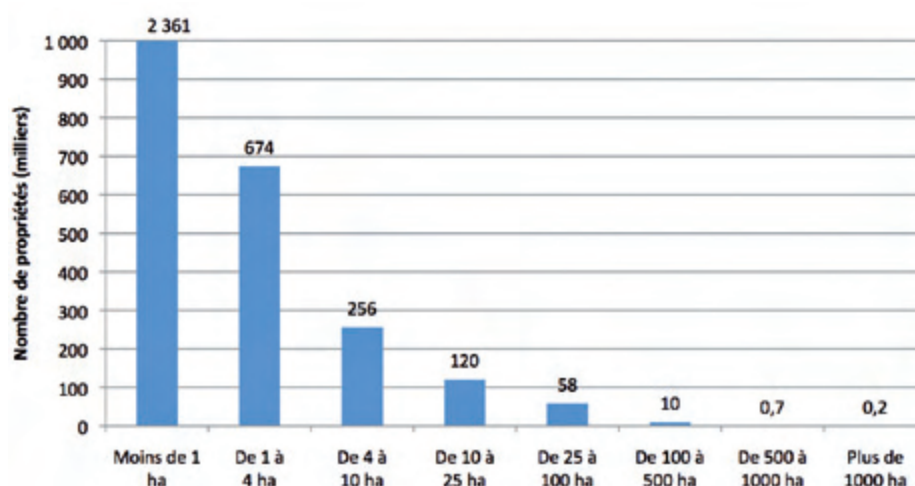
Segmentation de la forêt privée par classe de surface : Graphique 12



Source : Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et des forêts

Les forêts privées représentent 74 % de la surface totale avec 10,9 millions d'hectares. Les forêts de plus d'un hectare couvrent 10,2 millions d'hectares.

Répartition du nombre de propriétés par classe de surface : Graphique 13



Source : Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et des forêts

Les forêts privées sont détenues par 3,5 millions de propriétaires (cf. Graphique 13), dont 68 % détiennent moins d'un hectare. Ces forêts de moins de 1 ha sont exclues de l'observation du marché des forêts tel qu'il a été structuré depuis sa création.

L'une des caractéristiques résultant de ce nombre élevé de propriétaires est la dualité existant entre :

- le morcellement de la forêt : 83 % des propriétaires (930 000) de plus de 1 ha détiennent les lots de 1 à 10 ha qui constituent 30 % des forêts de plus de 1 ha,
- la concentration de la forêt : 1 % des propriétaires (11 000) possède le quart de la forêt privée avec des domaines de plus de 100 ha.

Répartition des forêts privées selon le statut des propriétaires : Tableau 13

	Nombre	Surface	Propriété moyenne
Personnes physiques	96%	82%	7,5 ha
Personnes morales	4%	18%	43 ha

Source : Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et des forêts

Par ailleurs, plus de 80 % de la surface forestière privée sont détenus par des personnes physiques, 96 % en nombre.

- Comparaison des forêts mises en vente en 2012 avec la structure de la propriété forestière privée

Caractéristiques des forêts mises en vente en 2012 : Tableau 14

	Répartition des surfaces forestières privées de plus de 1 ha existantes ⁽¹⁾	Répartition des surfaces forestières privées de plus de 1 ha mises sur le marché ⁽²⁾	
		2011	2012
De 1 à 10 ha	30,0%	30,8%	33,2%
De 10 à 25 ha	18,0%	15,3%	15,8%
De 25 à 50 ha	14,0%	12,0%	12,1%
De 50 à 100 ha	13,0%	12,2%	10,1%
Plus de 100 ha	25,0%	29,7%	28,8%
ENSEMBLE	100%	100%	100%

Sources :

(1) Service de la statistique et de la prospective du Ministère de l'agriculture (SSP)

(2) Terres d'Europe-Scafr d'après Safer

Systématiquement, les biens de 1 à 10 ha ainsi que les biens de plus de 100 ha prennent une part plus importante dans le marché que leur part dans la propriété forestière. Cela signifie que ces types de biens sont mis plus fréquemment sur le marché que ce qu'elle représente dans le « stock » total de la forêt privée française.

A l'inverse, les forêts comprises entre 10 et 100 ha, dont les parts sur le marché sont inférieures aux parts dans la propriété forestière, se retrouvent moins souvent sur le marché.

En 2012, l'augmentation des transactions concernant des biens de 1 à 10 ha entraîne une hausse de leur part (+ 2,4 points). A l'opposé, la diminution des transactions de biens de 50 à 100 ha entraîne un recul de 2,1 points.